

**Årsredovisning**  
för  
**Norrköping NYAP 1 AB**  
556961-0586

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Norrköping NYAP 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrköping den 30 juni 2023

  
Ulf Eklöf

**Årsredovisning**  
för  
**Norrköping NYAP 1 AB**  
556961-0586  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Norrköping NYAP 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samarbetet med familjen Mattson inom Good Housing-strukturen avslutats. Uppdelningen innebar att Eklöf Invest blev ensam ägare till koncernen Good Housing 201 AB med de helägda dotterbolagen Bollen 2 i Norrköping AB, SB Stadsutveckling Östra AB, Kv Six Parkering AB, Norrköping Nyap 1 AB, Garvaren 21 AB. De två sistnämnda bolagen har överlåtits till Eklöfs FastighetsAB i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 665	6 406	6 461	6 345
Resultat efter finansiella poster	1 066	1 411	1 629	1 177
Soliditet (%)	4	4	4	3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	4 053 783	-141 159	<b>4 012 624</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-141 159	141 159	<b>0</b>
Årets resultat			358 252	<b>358 252</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 912 624</b>	<b>358 252</b>	<b>4 370 876</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 912 623
årets vinst	358 252
	<b>4 270 875</b>

Norrköping NYAP 1 AB  
Org.nr 556961-0586

2 (9)

disponeras så att  
i ny räkning överföres

4 270 875  
4 270 875

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ank=20230710;2023071107730

Norrköping NYAP 1 AB  
Org.nr 556961-0586

3 (9)

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		6 665 014	6 405 649
Fastighetskostnader	2, 3	-3 495 291	-3 138 411
		<b>3 169 723</b>	<b>3 267 238</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Försäljnings- och administrationskostnader		-45 860	-6 790
		<b>-45 860</b>	<b>-6 790</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 123 863</b>	<b>3 260 448</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 844	46 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 144 397	-1 895 737
		<b>-2 057 553</b>	<b>-1 849 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 066 310</b>	<b>1 410 711</b>
Bokslutsdispositioner		-400 000	-1 385 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>666 310</b>	<b>25 711</b>
Skatt på årets resultat		-308 058	-166 870
<b>Årets resultat</b>		<b>358 252</b>	<b>-141 159</b>

ank=20230710;2023071107731

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	87 124 578	88 551 310
Inventarier, verktyg och installationer	3	896 522	965 150
		<b>88 021 100</b>	<b>89 516 460</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 021 100</b>	<b>89 516 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 758	15 207
Fordringar hos koncernföretag		15 159 344	46 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	4 600 000
Aktuella skattefordringar		114 874	79 803
Övriga fordringar		239 964	19 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 891	37 998
		<b>15 768 831</b>	<b>4 798 866</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 060 721	876 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 829 552</b>	<b>5 675 345</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 850 652</b>	<b>95 191 805</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

3 912 623

4 053 782

Årets resultat

358 252

-141 159

**4 270 875**

**3 912 623**

**Summa eget kapital**

**4 370 875**

**4 012 623**

**Obeskattade reserver**

400 000

0

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

5

377 551

332 975

**Summa avsättningar**

**377 551**

**332 975**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

93 912 500

79 900 000

Skulder till koncernföretag

0

2 885 505

Övriga skulder

5 016 000

5 016 000

**Summa långfristiga skulder**

**98 928 500**

**87 801 505**

#### Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

850 000

850 000

Förskott från kunder

458 380

488 272

Leverantörsskulder

193 370

141 249

Skulder till koncernföretag

0

1 385 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

271 976

180 181

**Summa kortfristiga skulder**

**1 773 726**

**3 044 702**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**105 850 652**

**95 191 805**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Fastighetskostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar	1 %
Tak, el	2,5 %
Stomkomponenter, fasad, balkonger, fönster, värme	2 %
Hiss, ventilation	4 %
Övrigt byggnad	2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	10 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BRNAR 2012:1.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	99 803 272	99 803 272
Inköp	200 372	
Omklassificeringar	-1 378 125	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 625 519</b>	<b>99 803 272</b>
Ingående avskrivningar	-10 286 812	-8 595 088
Omklassificeringar	412 975	
Årets avskrivningar	-1 627 104	-1 691 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 500 941</b>	<b>-10 286 812</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 124 578</b>	<b>89 516 460</b>
Bokfört värde byggnader	77 124 118	79 516 000
Bokfört värde mark	10 000 460	10 000 460
	<b>87 124 578</b>	<b>89 516 460</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Omklassificeringar	1 378 125	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 378 125</b>	
Omklassificeringar	-412 975	
Årets avskrivningar	-68 628	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-481 603</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>896 522</b>	

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	236 607	312 049
Övriga räntekostnader	1 907 790	1 583 688
	<b>2 144 397</b>	<b>1 895 737</b>

**Not 5 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avsättning	332 975	287 573
Årets avsättning	44 576	45 402
	<b>377 551</b>	<b>332 975</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	90 512 500	76 500 000
	<b>90 512 500</b>	<b>76 500 000</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 94 762 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	93 912 500	79 900 000
	<b>93 912 500</b>	<b>79 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	850 000	850 000
	<b>850 000</b>	<b>850 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	95 000 000	85 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>85 000 000</b>

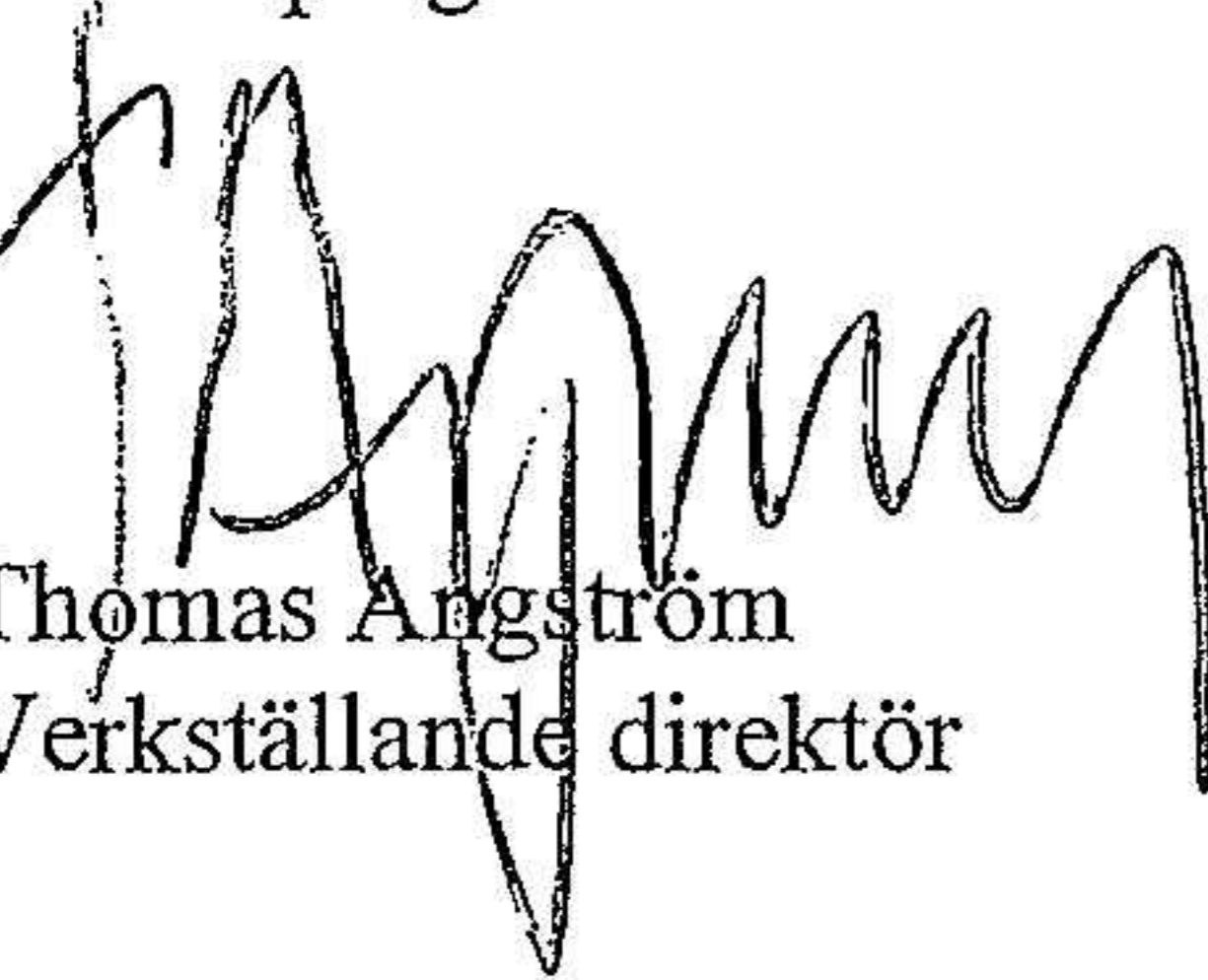
**Not 9 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Norrköping NYAP 1 AB  
Org.nr 556961-0586

9 (9)

Norrköping 2023-06-30



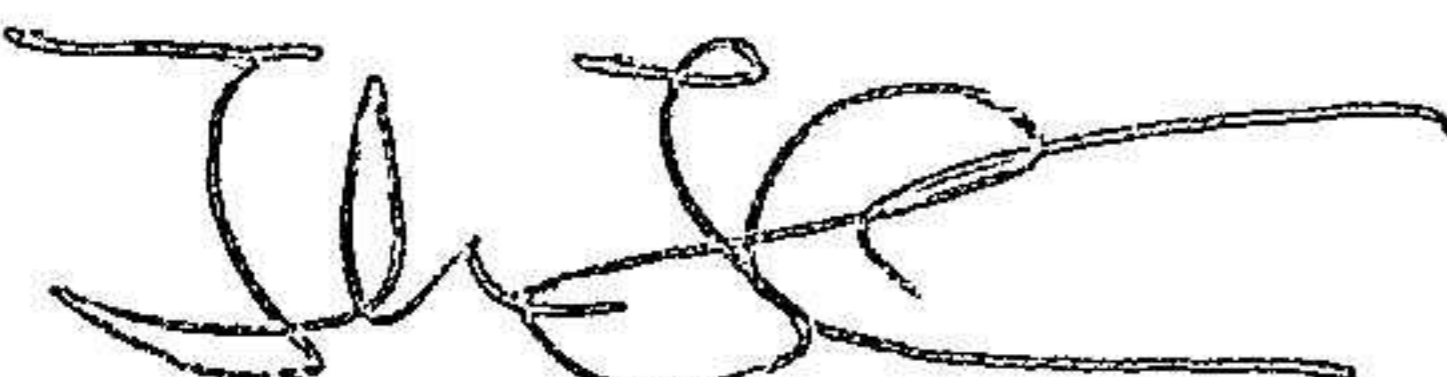
Thomas Angström  
Verkställande direktör



Ulf Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

KPMG AB



Johan Hedbäck  
Auktoriserad revisor

ank=20230710;2023071107737

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrköping Nyap 1 AB, org. nr 556961-0586

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norrköping Nyap 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrköping Nyap 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norrköping Nyap 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norrköping Nyap 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norrköping Nyap 1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

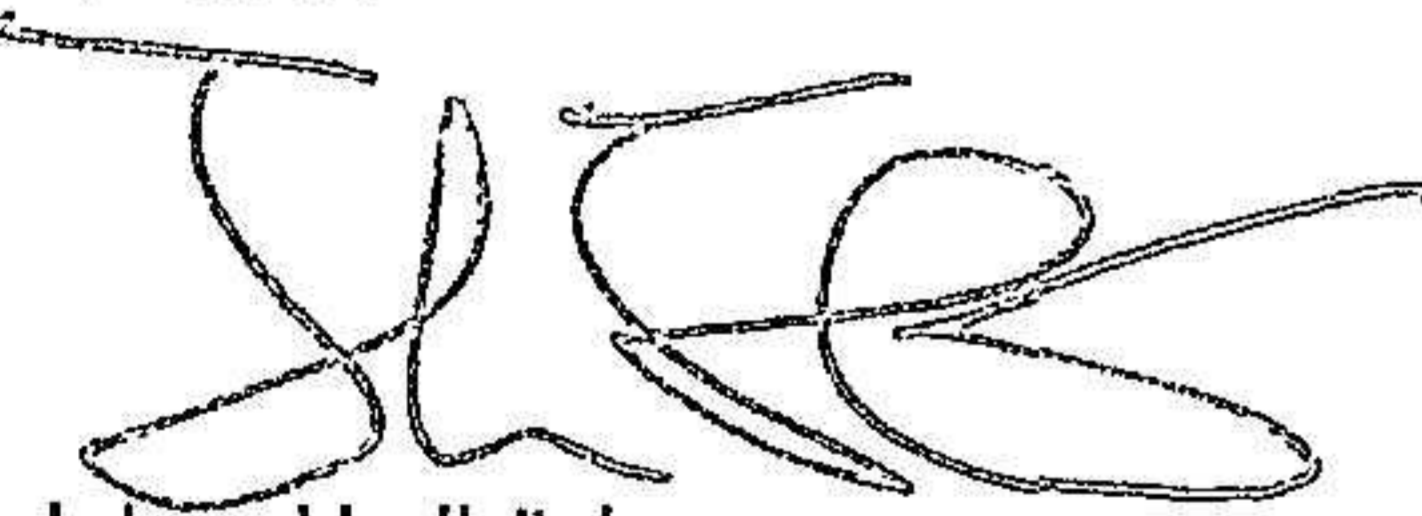
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 30 juni 2023

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.