

# Årsredovisning

för

## Nässelnåret Fastighetsförvaltning AB

556930-4149

Räkenskapsåret

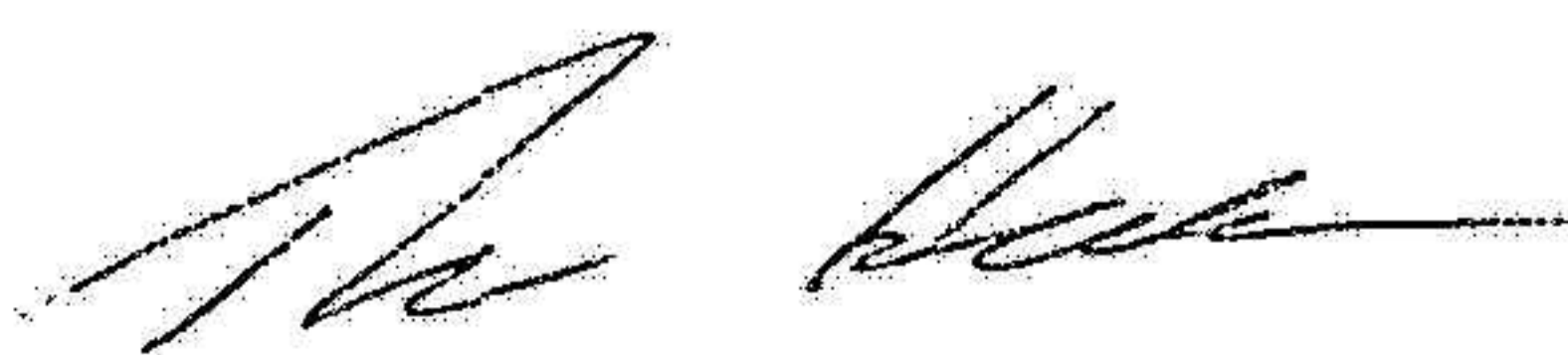
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nässelnåret Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg den 9 april 2024



Thomas Heaster

# Årsredovisning

för

## Nässelnåret Fastighetsförvaltning AB

556930-4149

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Nässelnåret Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget äger och förvaltar en kommersiell fastighet i Linköping.

Företaget har sitt säte i Varberg.

### Ägarförhållanden

Bolaget ingår i en koncern i vilken Btob Fastigheter AB, org.nr 559327-3799, med säte i Varberg är moderbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (16 mån)	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	3 306	5 133	2 996	3 022
Resultat efter finansiella poster	106	2 150	2 122	274
Balansomslutning	28 638	31 747	14 558	14 432
Soliditet (%)	5,8	5,4	11,8	13,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	-31 336	1 706 841	<b>1 725 505</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 706 841	-1 706 841	<b>0</b>
Årets resultat			-53 985	<b>-53 985</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 675 505</b>	<b>-53 985</b>	<b>1 671 520</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 621 521
disponeras så att i ny räkning överföres	1 621 521
	<b>1 621 521</b>

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

2024041003899

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-12-31 (16 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 306 134	5 132 868
Övriga rörelseintäkter		100 053	0
		<b>3 406 187</b>	<b>5 132 868</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-914 970	-1 368 816
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 112 758	-581 916
		<b>-2 027 728</b>	<b>-1 950 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 378 459</b>	<b>3 182 136</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 590	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 278 024	-1 032 122
		<b>-1 272 434</b>	<b>-1 032 122</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 025</b>	<b>2 150 014</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>106 025</b>	<b>2 150 014</b>
Skatt på årets resultat	4	-160 010	-443 173
<b>Årets resultat</b>		<b>-53 985</b>	<b>1 706 841</b>

2024041003900

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 621 521

-31 336

Årets resultat

0

1 706 841

**1 621 521**

**1 675 505**

**Summa eget kapital**

**1 671 521**

**1 725 505**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

14 616 000

15 288 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 616 000**

**15 288 000**

#### Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

672 000

672 000

Förskott från kunder

81 000

81 000

Leverantörsskulder

89 372

0

Skulder till koncernföretag

9 813 559

12 983 000

Aktuella skatteskulder

490 332

332 674

Övriga skulder

273 164

69 156

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

931 519

595 714

**Summa kortfristiga skulder**

**12 350 946**

**14 733 544**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**28 638 467**

**31 747 049**

## 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.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	
Stomme	2%
Fasad, yttervägg	4%
Yttertak	4%
Fönster, dörrar	5%
Installationer	5%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	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.

#### Inkomstskatter

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företag ingår är Btob Fastigheter AB, org.nr 559327-3799, med säte i Varberg.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	16 800 000	16 800 000
	<b>16 800 000</b>	<b>16 800 000</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2021-09-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	370 559	464 143
Räntekostnader långfristiga skulder	907 465	566 662
Övriga räntekostnader	0	1 317
	<b>1 278 024</b>	<b>1 032 122</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2021-09-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	160 010	443 173
Skatt på årets resultat	<b>160 010</b>	<b>443 173</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 236 840	15 328 840
Fusion	0	16 908 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>32 236 840</b>	<b>32 236 840</b>

Ingående avskrivningar	-4 210 689	-3 628 773
Årets avskrivningar	-1 112 758	-581 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 323 447</b>	<b>-4 210 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 913 393</b>	<b>28 026 151</b>

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 288 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 616 000	15 288 000
	<b>14 616 000</b>	<b>15 288 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	672 000	672 000
	<b>672 000</b>	<b>672 000</b>

**Not 7 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder till koncernföretag</b>		
Kortfristiga skulder moderföretag	-9 813 559	-12 983 000
	<b>-9 813 559</b>	<b>-12 983 000</b>

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Heaster  
Ordförande

Jöran Rydberg

Benny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor

2024041003906

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Carl Thomas Heaster**

ÅR - VD / Styrelseledamot

På uppdrag av: Hans Nilsson

Serienummer: ea56e3fbc8c9b61d279a7170730be0416ee71xxx

IP: 31.24.xxx.xxx

2024-04-02 12:58:07 UTC



**BENNY ANDERSSON**

ÅR - VD / Styrelseledamot

På uppdrag av: Hans Nilsson

Serienummer: 3b2f13c7da130e37fb92930a6f22fba83ff5xxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2024-04-02 12:59:37 UTC



**Jöran Anders Rydberg**

ÅR - VD / Styrelseledamot

På uppdrag av: Hans Nilsson

Serienummer: 8d5f916da9521d55b150fe36f34583b22d37xxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-04-02 13:15:21 UTC



**Nils Hans Erik Nilsson**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: bb630166f7e1b6286dc8ca6182242d30a6e9xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-03 07:43:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: G2DY-EBLVK-H7EB-0G2XZ-E8F4C-UAMLM

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



2024041003908

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556930-4149

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nässelsnåret Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Thomas Heister

Penneo dokumentnyckel: TOOE8-TJ02V-VZ1V7-12PWO-QC2DL-U10AJ



2024041003909

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nässelsnåret Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Varberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Nils Hans Erik Nilsson*

Nils Hans Erik Nilsson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnycfel: T00E8-TJ02V-VZ1V7-12PW0-QC2DL-U10AJ

