

Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB
Org nr 559406-5244

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 24 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 24 juni 2025


Carl-Johan Hugner

Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB
Org nr 559406-5244

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och höga marknadsräntor påverkade bolagets fastighets- och finansieringskostnader under större delen av året. Fastighetskostnader hänförliga till uthyrda lokaler debiteras i stor del till hyresgästerna. Effekten från höga finansieringskostnader motverkas delvis genom att hyreskontrakten innehåller villkor för indexuppräkning mot KPI.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesintäkter	tkr	3 707	3 614	0
Driftnetto	tkr	3 173	2 815	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 429	1 284	25
Överskottsgrad	%	85,6	77,9	0
Soliditet	%	7,8	3,9	0
Redovisat värde fastigheter	tkr	7 412	7 548	7 452

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna har vänt ner under senare delen av 2024 och förväntas sjunka ytterligare under det kommande året. Den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer bestå på kort sikt. På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället eller förändrade lokalbehov hos hyresgästerna påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på att säkra en stabil finansiell ställning och likviditet.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	620 286
Årets resultat	906 572
	<hr/>
	kronor
	<u>1 526 858</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 526 858
	<hr/>
	kronor
	<u>1 526 858</u>

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

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	3 707	3 614
Övriga rörelseintäkter		273	166
Fastighetskostnader			
-Driftskostnader		-428	-454
-Underhållskostnader		-73	-221
-Fastighetsskatt		-232	-232
Fastighetsadministration		-74	-58
Driftnetto		3 173	2 815
Central administration		-414	-273
Avskrivningar		-136	-128
Rörelseresultat	6	2 623	2 414
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 196	-1 135
Summa resultat från finansiella poster		-1 194	-1 130
Resultat efter finansiella poster		1 429	1 284
Bokslutsdispositioner	9	-166	-407
Skatt på årets resultat	10	-356	-256
Årets resultat		<u>907</u>	<u>621</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250702;2025070343742

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	7 412	7 548
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	1 250	1 250
Summa anläggningstillgångar		<u>8 662</u>	<u>8 798</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	16		
Hysesfordringar		115	9
Fordringar hos koncernföretag		16 577	15 853
Övriga kortfristiga fordringar		416	84
		<u>17 108</u>	<u>15 946</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 108</u>	<u>15 946</u>
Summa tillgångar		<u>25 770</u>	<u>24 744</u>



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		620	-
Årets resultat		907	621
		—	—
		1 527	621
		—	—
Summa eget kapital		1 552	646
		—	—
Obeskattade reserver	14	573	407
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	6	4
		—	—
Summa avsättningar		6	4
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17 18	21 284	21 617
		—	—
Summa långfristiga skulder		21 284	21 617
		—	—
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16 18	333	333
Leverantörsskulder		14	25
Skulder till koncernföretag		342	147
Aktuella skatteskulder		1 069	484
Övriga skulder		48	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		549	1 081
		—	—
Summa kortfristiga skulder		2 355	2 070
		—	—
Summa eget kapital och skulder		25 770	24 744

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	25	-	25
Årets resultat	—	621	621
Eget kapital 2023-12-31	25	621	646
Årets resultat	—	907	907
Eget kapital 2024-12-31	25	1 527	1 552

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 623	2 414
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
-Avskrivningar		136	128
Erhållen ränta		2	5
Erlagd ränta		-1 196	-1 135
Betald inkomstskatt		231	232
		<u>1 796</u>	<u>1 644</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 163	-15 921
Förändring av kortfristiga skulder		-300	-7 807
		<u>-333</u>	<u>-22 084</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-224
		<u>0</u>	<u>-224</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Förändring skulder till kreditinstitut	15	-333	21 950
		<u>-333</u>	<u>21 950</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		0	-358
Likvida medel vid årets början		-	358
		<u>-</u>	<u>358</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>-</u>	<u>-</u>

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB, org nr 559406-5244, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Ada AB, org nr 559276-2438, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar, räntekostnader avseende lån samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat beaktas ej.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 50 år

Byggnadsinventarier 10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Upplysning lämnas om värdering till verkligt värde enligt IAS 40 avseende förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Convenanter

Bolagets kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet, så kallade covenant. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad beräknas enbart på det låntagande bolaget medan soliditet beräknas på Nyfosa AB-koncernens finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till Kreditgivaren kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje räkenskapsdag. Bolaget har efterlevt samtliga covenant under 2024 och 2023.

Nya IFRS redovisningsstandarder som ännu inte börjat tillämpas

Av IASB godkända, nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	2 792	3 835
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	6 032	7 995
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	1 781	2 535
Summa	<u>10 605</u>	<u>14 365</u>

Not 5 Hyresintäkter

Uppdelning av hyresintäkter enligt IFRS 15.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter	3 707	3 614
Serviceintäkter	-	-
Summa	<u>3 707</u>	<u>3 614</u>

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Försäljning	273	166
Inköp	-416	-263

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, övriga	2	5
Summa	<u>2</u>	<u>5</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, övriga	-1 196	-1 135
Summa	<u>-1 196</u>	<u>-1 135</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förändring av periodiseringsfond	-166	-407
Summa	<u>-166</u>	<u>-407</u>



Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt för året	-354	-252
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-2	-4
Summa	<u>-356</u>	<u>-256</u>
 <i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Redovisat resultat före skatt	1 262	877
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6%)	-260	-181
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-
Skatteeffekt av ej skattepliktig ränta	-67	-76
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-2	-
Redovisad skattekostnad	<u>-356</u>	<u>-256</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 676	7 452
Investeringar	-	224
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 676	7 676
Ingående avskrivningar	-128	-
Årets avskrivningar	-136	-128
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264	-128
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>7 412</u>	<u>7 548</u>

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 35 100 tkr (36 700 tkr). Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 12 Andelar i koncernföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Nyfosa Residenset 30 Fastighets AB	556927-0423	Nacka
Nyfosa Hjälparen 1 Fastighets AB	556440-9356	Nacka

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 24-12-31</u>	<u>Bokfört värde 23-12-31</u>
Nyfosa Residenset 30 Fastighets AB	100	100	500	830	830
Nyfosa Hjälparen 1 Fastighets AB	100	100	2 117	420	420
Summa				1 250	1 250
				<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden				1 250	1 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				1 250	1 250
Utgående redovisat värde				1 250	1 250

Not 13 Uppskjuten skatt

<u>2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	6	6
Netto uppskjuten skatt	0	6	6
<u>2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	4	4
Netto uppskjuten skatt	0	4	4

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 14 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfond	573	407
Summa	<u>573</u>	<u>407</u>

Not 15 Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

tkr	Checkräknings- kredit	Banklån	Övriga räntebärande skulder	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	-	-	-	-
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	22 200	-	22 200
amortering av lån	-	-250	-	-250
<i>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>	0	21 950	0	21 950
<i>Andra förändringar</i>				
Aktiverade låneutgifter	-	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	0	21 950	0	21 950
Ingående balans 2024-01-01	-	21 950	-	21 950
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	-	-	-
amortering av lån	-	-333	-	-333
<i>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>	0	-333	0	-333
<i>Andra förändringar</i>				
Aktiverade låneutgifter	-	-	-	-
Utgående balans 2024-12-31	0	21 617	0	21 617

Not 16 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Not 17 Långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	21 284	21 617
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	<u>21 284</u>	<u>21 617</u>

Not 18 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 284	21 617
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>333</u>	<u>333</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>21 617</u>	<u>21 950</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:		
Fastighetsinteckningar	<u>22 200</u>	<u>22 200</u>
Summa ställda säkerheter	<u>22 200</u>	<u>22 200</u>

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Carl-Johan Hugner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB, org. nr 559406-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB enligt god revisorssed 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 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB enligt god revisorssed 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 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

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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549974569

Dokument

559406-5244_Nyfosa Fläsklösa 4 Fastighets AB_ÅR 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-06-19 15:57:58 CEST (+0200) av Matilda
Fahlström (MF)
Färdigställt 2025-06-20 18:10:34 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Fahlström (MF)
matilda.fahlstrom@nyfosa.se
+46708457339

Signerare

Carl-Johan Hugner (CH)
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46 70 772 58 26



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Carl-Johan Hugner"
Signerade 2025-06-19 20:23:30 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)
henrik.brorsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BRORSSON"
Signerade 2025-06-20 18:10:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

