

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tyresö Näsby
559117-4221
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tyresö Näsby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 10 april 2025


Joachim Wagner

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tyresö Näsby
559117-4221
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Fastighets AB Tyresö Näsby avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga, förvalta och exploatera fast egendom

Bolaget har uppfört en vårdfastighet och hyr nu ut en anpassad fastighet åt Tyresö Kommun i vilken LSS-boende bedrivs i kommunal regi. Boendet är fullt uthyrt med långt hyreskontrakt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-574	1 249	-98	-100
Balansomslutning	45 125	43 939	9 859	9 664
Soliditet (%)	2,8	2,5	1,1	0,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	61 401	994 974	1 106 375
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		994 974	-994 974	0
Årets resultat			175 793	175 793
Belopp vid årets utgång	50 000	1 056 375	175 793	1 282 168

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 056 375
årets vinst	175 793
	1 232 168
disponeras så att i ny räkning överföres	1 232 168
	1 232 168

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

2025041506433

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Övriga rörelseintäkter		1 565 240	1 946 622
		1 565 240	1 946 622
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-237 114	-266 804
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-568 159	-121 923
		-805 273	-388 727
Rörelseresultat		759 967	1 557 895
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 297	4 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 351 608	-313 740
		-1 334 311	-308 857
Resultat efter finansiella poster		-574 344	1 249 038
Bokslutsdispositioner	3	870 000	0
Resultat före skatt		295 656	1 249 038
Skatt på årets resultat	4	-119 863	-254 064
Årets resultat		175 793	994 974

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	40 943 162	41 299 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 558 041	1 738 856
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0

42 501 203 **43 038 688**

Summa anläggningstillgångar

42 501 203 **43 038 688**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	11 500
Fordringar hos koncernföretag		0	169 125
Aktuella skattefordringar		186 097	95 591
Övriga fordringar		50 607	11 624

236 704 **287 840**

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 387 370	612 645
-----------------------------	--	-----------	---------

2 624 074 **900 485**

SUMMA TILLGÅNGAR

45 125 277 **43 939 173**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 056 375

61 401

Årets resultat

175 793

994 974

1 232 168

1 056 375

Summa eget kapital

1 282 168

1 106 375

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

210 004

149 520

Långfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

43 115 521

8 462 890

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

18

49 251

Skulder till koncernföretag

0

34 171 137

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

517 566

0

Summa kortfristiga skulder

517 584

34 220 388

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 125 277

43 939 173

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.

Hysesintäkter periodiseras linjärt över kontraktstiden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrningen av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som en förutbetalad intäkt.

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:

Byggnader	1,33%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	2-10%

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.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 75år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 0-75år
- Installationer, värme, el, VVS ventilation mm 0-33år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 0-50år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheten ingår i posterna Nettoomsättning och Övriga externa kostnader.

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 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till J.Wagner Invest AB, org:nr 556808-2274, med säte i Stockholm. J.Wagner Invest AB ingår i en koncern där Candelitas AB, org nr 556712-4275 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovining för den största koncernen.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Candelitas AB med organisationsnummer 556712-4275 med säte i Stockholm.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	870 000	0
	870 000	0

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-59 379	-124 288
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-60 484	-129 776
Totalt redovisad skatt	-119 863	-254 064

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		295 656		1 249 038
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-60 905	20,60	-257 302
Ej avdragsgilla kostnader				-142
Effekt av skattemässiga avskrivningar				129 185
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		1 526		3 971
Förändring av uppskjuten skatt		-60 484		-129 776
Redovisad effektiv skatt	40,54	-119 863	20,34	-254 064

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 642 921	8 255 825
Inköp	30 670	36 566 137
Omklassificeringar	0	-3 179 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 673 591	41 642 921
Ingående avskrivningar	-343 089	-242 883
Omklassificeringar	288 304	0
Årets avskrivningar	-675 645	-100 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 430	-343 089
Utgående redovisat värde	40 943 161	41 299 832
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	40 943 165	41 299 832
Taxeringsvärden byggnader	0	2 419 000
Taxeringsvärden mark	0	2 105 000
	0	4 524 000
Bokfört värde byggnader	32 687 336	36 511 454
Bokfört värde mark	8 255 825	4 788 378
	40 943 161	41 299 832

Byggnaden klassificeras som skattefri specialenhet vårdbyggnad from räkenskapsåret 2024

2025041506439

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808 148	95 151
Inköp	0	1 712 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808 148	1 808 148
Ingående avskrivningar	-69 292	-47 575
Årets avskrivningar	-180 815	-21 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 107	-69 292
Utgående redovisat värde	1 558 041	1 738 856

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 572 378
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 572 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	210 004	210 004
	210 004	210 004

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	149 520	149 520
	149 520	149 520

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	149 520	60 484	210 004
	149 520	60 484	210 004

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Koncerninterna skulder	43 115 521	42 634 027
	43 115 521	42 634 027

2025041506441

Stockholm den 10 april 2025


Joachim Wagner

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2025


Leif Skarle
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tyresö Näsby
Org.nr 559117-4221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tyresö Näsby för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tyresö Näsby's finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Fastighets AB Tyresö Näsby 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 huruvida 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Tyresö Näsby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tyresö Näsby 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 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 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 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.

Stockholm den 10 april 2025

Leif Skarle
Auktoriserad revisor