

Årsredovisning
för
Index Norrtälje Holding 2 AB
559056-7698
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Norrtälje Holding 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-30



Kresteen Hanna

Styrelsen för Index Norrtälje Holding 2 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

Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun i Stockholms län.

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i februari 2022 amorterat skulden till kreditinstitutet i sin helhet, 0 (91,2mkr).

Sista projektet i Norrtälje Hamn, Bostadsrättsföreningen Orangeriet, färdigställdes under året och har slutavräknats per 2022-12-31. Bolaget har under året erhållit amortering om 103mkr (0) från Bostadsrättsföreningen Orangeriet.

Bolaget har som del i en koncernintern omstrukturering sålt dotterbolaget Kanalstaden i Österåker AB, org.nr 559068-5797, till Index Real Estate Sweden 2 AB, org.nr 559288-5213.

Det tragiska kriget i Ukraina och de sanktioner som införts som en konsekvens därav har under året påverkat räntor, inflation och valutakurser samt lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att kriget inte har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning under året.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Fastighets AB Insjövassen med org.nr 556968-6545. Fastighets AB Insjövassen ägs av Index Residence Holding AB org.nr 556947-8935 som i sin tur ägs av Index Residence AB org.nr 556697-2906. Index Residence AB ägs av Index Invest International AB med org.nr 556561-0770. Koncernredovisning har upprättats av Index Invest International AB (Publ).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	2 840	-66 423	52 930	-109 188	165 843
Soliditet (%)	100,0	64,7	52,5	52,5	99,7
Balansomslutning	169 832	258 229	444 251	364 619	304 430

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	233 344 955	-66 422 935	166 972 020
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-66 422 935	66 422 935	0
Årets resultat			2 840 256	2 840 256
Belopp vid årets utgång	50 000	166 922 020	2 840 256	169 812 276

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	166 922 020
årets vinst	2 840 256
	169 762 276
disponeras så att	
i ny räkning överföres	169 762 276
	169 762 276

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		617 796	875 230
		617 796	875 230
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-623 965	-108 951
Rörelseresultat		-6 169	766 279
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	5 658 423	-46 576 038
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	872 255	6 118 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 684 253	-26 731 833
		2 846 425	-67 189 214
Resultat efter finansiella poster		2 840 256	-66 422 935
Resultat före skatt		2 840 256	-66 422 935
Årets resultat		2 840 256	-66 422 935

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

0

205 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

7

169 832 277

99 623 813

Övriga fordringar

0

158 400 039

169 832 277

258 023 852

Summa omsättningstillgångar

169 832 277

258 023 852

SUMMA TILLGÅNGAR

169 832 277

258 228 851

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

166 922 020

233 344 955

Årets resultat

2 840 256

-66 422 935

169 762 276

166 922 020

Summa eget kapital

169 812 276

166 972 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

91 240 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

20 001

16 000

Summa kortfristiga skulder

20 001

91 256 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 832 277

258 228 851

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsema har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Bolaget tillämpar de lätttnadsregler som gäller för mindre bolag och upprättar därmed ingen kassaflödesanalys.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Tilläggsköpeskilling BRF Havstornet	-625 022	-46 576 038
Tilläggsköpeskilling BRF Orangeriet	6 283 445	0
	5 658 423	-46 576 038

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	114 328	0
Övriga ränteintäkter	757 927	3 982 358
Kursdifferenser	0	2 136 299
	872 255	6 118 657

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	-6 995 922
Övriga räntekostnader, låneinstitut	-1 227 173	-8 582 317
Kursdifferenser	-2 457 080	-11 153 594
	-3 684 253	-26 731 833

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 000	75 000
Inköp		130 000
Försäljningar	-205 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	205 000
Utgående redovisat värde	0	205 000

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

Bolagets likvida medel ingår från mars 2016 i ett gemensamt koncernkonto i Index Invest International AB (publ) hos Nordea Bank, med ett separat underkonto. Tillgodohavanden respektive krediter på kontot redovisas som kortfristig koncernfordran eller koncernskuld.

	2022-12-31	2021-12-31
Index Asset Management AB	3 995 000	99 623 813
Index Invest International AB	139 448 493	0
Brf Orangeriet	26 388 784	0
	169 832 277	99 623 813

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsreserv	20 001	16 000
	20 001	16 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kresteen Hanna
Styrelseordförande

Henrik Bader
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

INDEX NORRTÄLJE HOLDING 2 AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

2023-05-17 10:45:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK BADER

Henrik Bader

2023-05-17 11:18:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

2023-05-30 17:19:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Norrtälje Holding 2 AB, org.nr 559056-7698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Norrtälje Holding 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Index Norrtälje Holding 2 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 för Index Norrtälje Holding 2 AB.

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 Index Norrtälje Holding 2 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Index Norrtälje Holding 2 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Index Norrtälje Holding 2 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 17:46:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post