

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Nyköping Rosen 2**

556697-9323

Räkenskapsåret

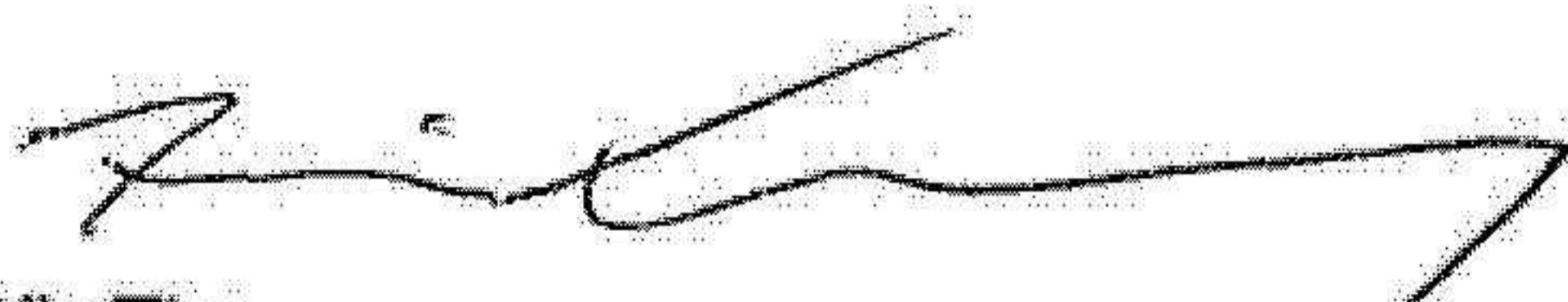
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

  
Pär Thomaeus  
Styrelseledamot

Stockholm 2024-06-30

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Nyköping Rosen 2, 556697-9323, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget med säte i Stockholm registrerades år 2006 och bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget äger fastigheten Stockrosen 7 i Nyköping.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Nybyggnation pågår fortsatt under året.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	0	210	1 337	1 407
Resultat efter finansiella poster	-135	-94	-1 442	554
Soliditet %	8,5	33,4	85,5	24,5

#### Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Nettoomsättningen varierar mellan åren då det tidigare funnits en befintlig byggnad på fastigheten som rivits. Nu pågår nybyggnation.

#### 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

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	102 000	4 384 332	-74 662
Balanseras i ny räkning		-74 662	74 662
Årets resultat			-44 343
<b>Utgående balans</b>	<b>102 000</b>	<b>4 309 670</b>	<b>-44 343</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	4 309 670
Årets resultat	-44 343
<b>Medel att disponera</b>	<b>4 265 327</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	4 265 327
<b>Summa</b>	<b>4 265 327</b>



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1	210 005
Förändring av lager av färdiga varor, av varor under tillverkning och pågående arbeten för annans räkning		0	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1</b>	<b>210 005</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-22 025	-200 582
Övriga externa kostnader		-109 469	-94 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-9 034
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-131 494</b>	<b>-304 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-131 493</b>	<b>-94 134</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 345	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 651	-316
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 306</b>	<b>-186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-134 799</b>	<b>-94 320</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		101 000	136 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>101 000</b>	<b>136 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 799</b>	<b>41 680</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-10 544	-116 342
<b>Summa skatter</b>		<b>-10 544</b>	<b>-116 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-44 343</b>	<b>-74 662</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	436 965	436 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	48 947 960	12 767 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 384 925</b>	<b>13 204 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 384 925</b>	<b>13 204 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		74 725	139 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 635 111	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 709 836</b>	<b>139 928</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		203 256	118 980
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>203 256</b>	<b>118 980</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 913 092</b>	<b>258 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 298 017</b>	<b>13 463 008</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		102 000	102 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 309 670	4 384 332
Årets resultat		-44 343	-74 662
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 265 327</b>	<b>4 309 670</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 367 327</b>	<b>4 411 670</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	101 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>101 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		43 209 889	0
Leverantörsskulder		19 865	0
Skulder till koncernföretag		3 120 171	5 200 000
Aktuella skatteskulder		10 544	34 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 221	3 716 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 930 690</b>	<b>8 950 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 298 017</b>	<b>13 463 008</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2023 upprättas koncern- och årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Övergången till K3 har inte inneburit några förändringar av värdering eller presentation i årsredovisningen, varken för 2022 eller 2023.

#### Intäkter

##### 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.

##### Värderingsprinciper

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

##### Låneutgifter

De låneutgifter som avser kapital som lånats för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentavskrivning påbörjas när byggnaden är färdigställd.

### Finansiella instrument

Redovisning i och borttagning från balansräkningen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till en annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

#### Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Koncernföretag	0	0
Övriga företag	1 345	130
<b>Summa</b>	<b>1 345</b>	<b>130</b>
<b>Summa</b>	<b>1 345</b>	<b>130</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Koncernföretag	0	0
Övriga företag	4 651	316
<b>Summa</b>	<b>4 651</b>	<b>316</b>
<b>Summa</b>	<b>4 651</b>	<b>316</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	436 965	5 143 468
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 706 503
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>436 965</b>	<b>436 965</b>
Ingående avskrivningar	0	-2 711 455
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	0	2 711 455
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>436 965</b>	<b>436 965</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 767 135	369 915
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Pågående nyanläggningar	36 180 825	12 397 220
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>48 947 960</b>	<b>12 767 135</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>48 947 960</b>	<b>12 767 135</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter		
<i>Typ av säkerhet</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	69 986 364	69 986 364
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 986 364</b>	<b>69 986 364</b>

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Christian Bratt  
Styrelseordförande

---

Erik Dansbo  
Styrelseledamot

---

Erik Thomaeus  
Styrelseledamot

---

Pär Thomaeus  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557521299728

## Dokument

Årsredovisning 2023 - Fastighets AB Nyköping Rosen 2  
(2024-06-27)

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2024-06-28 13:35:03 CEST (+0200) av Oskar

Bergström (OB)

Färdigställt 2024-06-29 15:52:45 CEST (+0200)

## Initierare

Oskar Bergström (OB)

Sveaviken Bostad AB

osbe@sveavikenpm.se

+460702150497

## Signerare

Pär Thomaeus (PT)

pt@sveavikenbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär  
Ragnar Thomaeus"

Signerade 2024-06-28 13:35:37 CEST (+0200)

Erik Thomaeus (ET)

et@sibs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Ragnar Thomaeus"

Signerade 2024-06-28 13:46:59 CEST (+0200)

Pia Johansson (PJ)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Personnummer 19810305-5904

pia.johansson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
JOHANSSON"

Signerade 2024-06-29 15:52:45 CEST (+0200)

Christian Bratt (CB)

christian.bratt@slatto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christian Johan Bratt"

Signerade 2024-06-28 16:33:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion: 09222115557521299728

Erik Dansbo (ED)  
*erik.dansbo@slatto.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
DANSBO"*

*Signerade 2024-06-28 17:43:15 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nyköping Rosen 2, org.nr 556697-9323

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nyköping Rosen 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nyköping Rosen 2s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Nyköping Rosen 2.

### 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 Fastighets AB Nyköping Rosen 2 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](http://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 Fastighets AB Nyköping Rosen 2 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nyköping Rosen 2 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, 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-06-29 13:52:21 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Datum

Pia Johansson

Auktoriserad revisör

Leveranskanal: E-post