

# Årsredovisning

för

## Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB

559218-6091

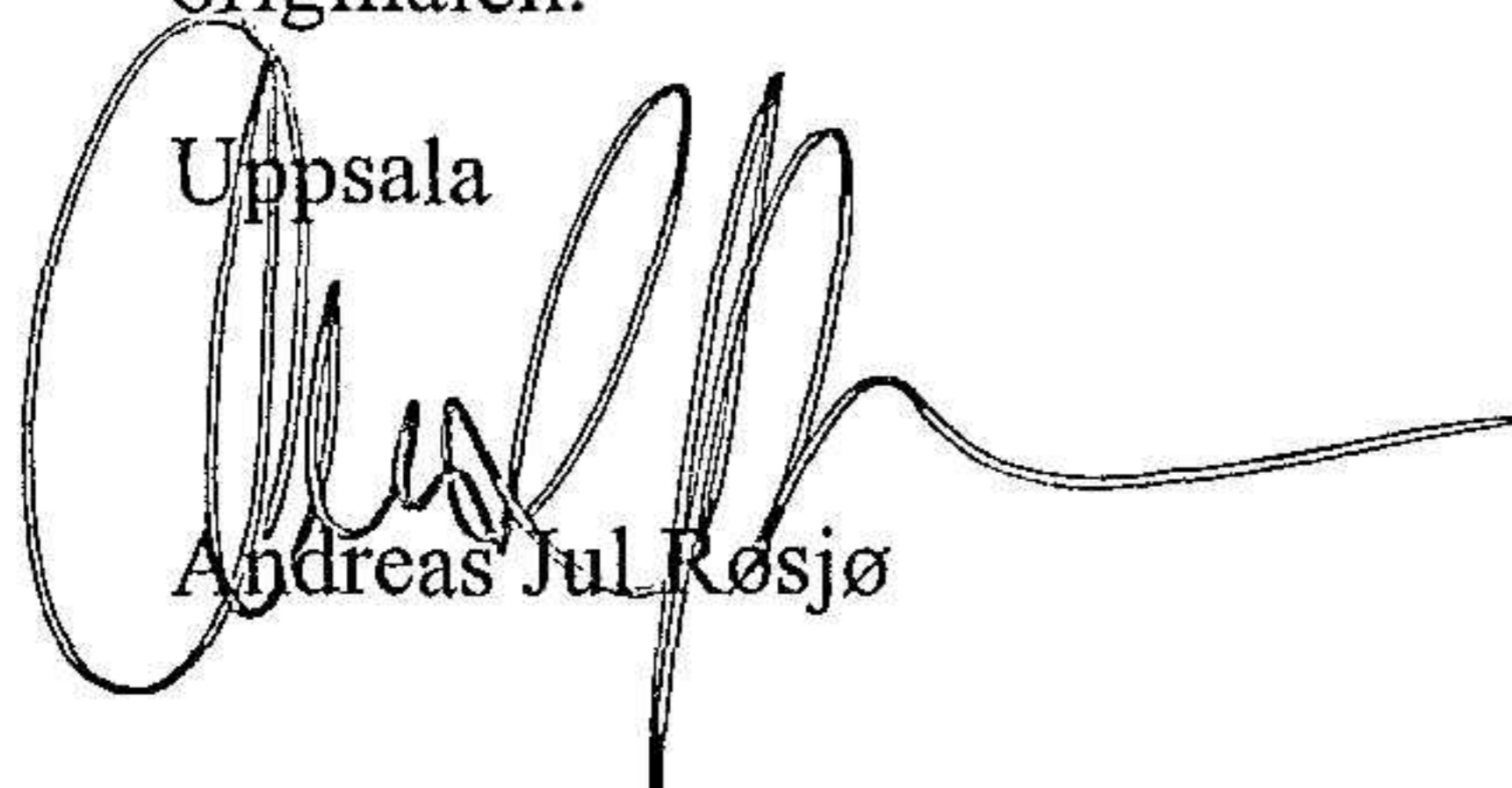
Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala  
  
Andreas Jul Røsjø

**Årsredovisning**  
för  
**Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB**  
559218-6091  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB utvecklar fastigheten Fyrislund 6:14 i Uppsala kommun.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 färdigställdes byggnationen av ny bilhall på fastigheten och hyresgästen tillträdde lokalerna. Byggnation av ny bilhall Porsche påbörjades med planerad färdigställande under våren 2023.

Under 2022 har aktierna i Möller Fyrislund AB förvärvats av Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB och därefter genomfördes fusionen mellan de två bolagen.

Under hösten har bygglåneavtalet med DNB Bank ASA som tecknades 2021, som finansiering av byggnation av ny bilhall på fastigheten Fyrislund 6:14, avslutats och hela skulden är därvid löst.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b>
Resultat efter finansiella poster	2 030	-4 558	-206
Balansomslutning	486 437	359 618	133 362
Soliditet (%)	16,6	20,5	52,4

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	70 031	-206	3 998	<b>73 873</b>
Förändring uppskrivningsfond		-1 354	1 354		<b>0</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 998	-3 998	<b>0</b>
Fusionsresultat		3 800	713		<b>4 513</b>
Aktiverbar ränta 2021			2 749		<b>2 749</b>
Årets resultat				-335	<b>-335</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>72 477</b>	<b>8 608</b>	<b>-335</b>	<b>80 800</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 607 943
årets förlust	-334 675
	<b>8 273 268</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	8 273 268

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

2023052407364

2023052407565

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		16 817	1
		<b>16 817</b>	<b>1</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 541	0
Övriga rörelsekostnader		-2 420	-1 631
		<b>-7 961</b>	<b>-1 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 856</b>	<b>-1 630</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-6 829	-2 929
		<b>-6 826</b>	<b>-2 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 030</b>	<b>-4 558</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	9 943
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 030</b>	<b>5 385</b>
Skatt på årets resultat		-2 365	-1 387
<b>Årets resultat</b>		<b>-335</b>	<b>3 998</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      4                      404 462                      70 519

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar                      5                      57 038                      251 360

**461 500                      321 879**

**Summa anläggningstillgångar                      461 500                      321 879**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag                      11 425                      9 943

Kortfristiga fordringar                      12 890                      20 147

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      621                      0

**24 936                      30 090**

**Kassa och bank                      0                      7 649**

**Summa omsättningstillgångar                      24 936                      37 739**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      486 436                      359 618**

2023052407366

## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

	50	50
6	72 477	70 031
	<b>72 527</b>	<b>70 081</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

8 608	-206
-335	3 998
<b>8 273</b>	<b>3 792</b>

**Summa eget kapital**

<b>80 800</b>	<b>73 873</b>
---------------	---------------

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar**

2 124	0
<b>2 124</b>	<b>0</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

**Summa långfristiga skulder**

7	0	187 146
8	382 090	89 865
	<b>382 090</b>	<b>277 011</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuella skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

5 883	2 595
2 109	11
1 912	1 801
11 518	4 327
<b>21 422</b>	<b>8 734</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>486 436</b>	<b>359 618</b>
----------------	----------------

2023052407367

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Från och med 2022 aktiverar bolaget låneutgifter, se avsnitt låneutgifter nedan. Justering har skett retroaktivt men ingen omräkning av jämförelsesiffror har skett. Effekten avseende tidigare ej aktiverad ränta uppgår till 2,7 mkr.

#### 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:

Byggnader	25-50år
Markanläggningar	20-50år
El	20-30år
VVS	15-30år

#### 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.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	3 957	1 070
Övriga räntekostnader	2 872	1 859
	<b>6 829</b>	<b>2 929</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	9 943
	<b>0</b>	<b>9 943</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488	63 319
Omklassificeringar	302 115	-62 831
Fusion Möller Fyrislund AB	33 569	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>336 172</b>	<b>488</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 187	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 187</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	70 031	7 200
Fusion Möller Fyrislund AB	3 800	0
Omklassificeringar	0	62 831
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 354	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>72 477</b>	<b>70 031</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>404 462</b>	<b>70 519</b>
Bokfört värde byggnader	296 574	0
Bokfört värde mark	107 888	70 519
	<b>404 462</b>	<b>70 519</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 360	62 831
Årets nyanskaffningar	104 161	186 790
Årets aktiverbara bygglåneränta	3 632	1 739
Omklassificeringar	-302 115	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 038</b>	<b>251 360</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 038</b>	<b>251 360</b>

2025052407369

I samband med den koncerninterna omstrukturering som gjordes under 2020 av delar av fastighetsbeståndet gjordes överlåtelser i vissa fall till bokförda eller skattemässiga värden. I en analys av det bedömda marknadsvärdet av den fastighet bolaget förvärvade gjorde ledningen bedömningen att värdet, till vilken fastigheten förvärvades, kunde skrivas upp.

#### Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	70 031	70 031
Avsättning till fonden via fusion Möller Fyrislund AB	3 800	0
Årets förändring	-1 354	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 477</b>	<b>70 031</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
DNB Bank ASA	0	186 977
	<b>0</b>	<b>186 977</b>

Bygglåneavtalet med DNB Bank ASA återbetalades i sin helhet per 2022-11-18 inom den kassakredit som Möller Eiendom Holding AS äger.

#### Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	382 090	89 865
	<b>382 090</b>	<b>89 865</b>

Bolaget har en långsiktig kassakredit utan limit där Möller Eiendom Holding AS står som ägare och administratör av den svenska koncernkontoordningen i Nordea Sverige. Bolaget har inget garantiansvar utanför Nordea utöver att eventuellt inestående belopp på bankkontot står som säkerhet för övriga bolags negativa saldon inom koncernkontoordningen.

#### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	48 872	48 872
	<b>48 872</b>	<b>48 872</b>

Fastigheten i Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB är ställd som säkerhet för ett lån om 1 230 MNOK till Möller Eiendom Holding AS som förfaller 2024-12-12.

2025052407371

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Andreas Jul Røsjø  
Ordförande

Dagny Stensgård Wik

Øyvind Hartveit  
Verkställande direktör

Kent Lövestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats . Datum framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 14:31:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

MÖLLER FASTIGHETER MÄLARDALEN FYRISLUND AB 559218-6091 Sverige

## Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-26 15:40:17 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Andreas Jul Røsjø

Datum

Andreas Jul Røsjø  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-26 15:10:42 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Dagny Stensgård Wik

Datum

Dagny Stensgård Wik

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-26 14:51:44 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Øyvind Hartveit

Datum

Øyvind Hartveit  
Verkställande Direktör

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 15:28:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Åke Lövestedt

Datum

Kent Lovestedt

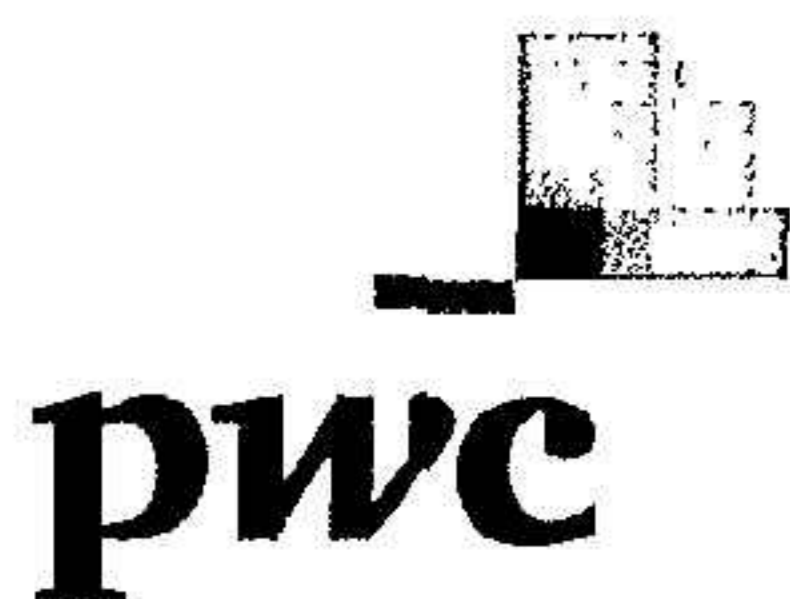
Leveranskanal: E-post

## Granskare

Charlotta Engström

Leveranskanal: E-post

2023052407372



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB, org.nr 559218-6091

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund 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 Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund 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 Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund 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 och verkställande direktörens ansvar

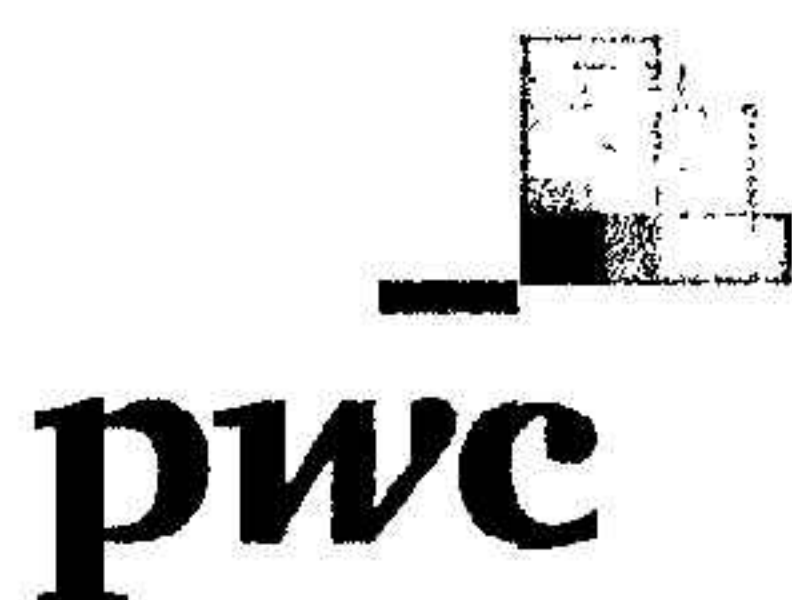
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Möller Fastigheter Mälardalen Fyrislund AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 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.

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.

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

*2023-04-27 14:30:53 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023052407375