

# Årsredovisning

för

## Nacka Port Fastighets AB

559205-3523

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-26. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Elisabeth Barkarmo, Styrelseledamot  
2023-05-30

Styrelsen för Nacka Port Fastighets 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 82:1, Nacka Kommun. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Svenljunga.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 618	1 250	0
Resultat efter finansiella poster	-1 820	7	0
Soliditet (%)	0,3	0,4	100,0

Bolaget förvärvade sin fastighet under mitten av 2021, och därför hade intäkter motsvarande den perioden. Hyresintäkterna för 2022 avser ett helt år.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	0	7	<b>107</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		7	-7	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 820		<b>1 820</b>
Årets resultat			-1 820	<b>-1 820</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>1 827</b>	<b>-1 820</b>	<b>107</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 827 074
årets förlust	-1 819 671
	<b>7 403</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 403
	<b>7 403</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2 619

1 250

**Summa rörelseintäkter**

**2 619**

**1 250**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 785

-1 057

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-132

-66

Övriga rörelsekostnader

0

-1

**Summa rörelsekostnader**

**-3 917**

**-1 124**

**Rörelseresultat**

**-1 298**

**126**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-522

-119

**Summa finansiella poster**

**-522**

**-119**

**Resultat efter finansiella poster**

**-1 820**

**7**

**Resultat före skatt**

**-1 820**

**7**

**Årets resultat**

**-1 820**

**7**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	23 605	23 736
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	9 904	2 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 509</b>	<b>25 815</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**33 509**      **25 815**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		270	270
Övriga fordringar		60	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>335</b>	<b>284</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	80
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>80</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>335</b>	<b>364</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**33 844**      **26 179**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 827

0

Årets resultat

-1 820

7

**Summa fritt eget kapital**

**7**

**7**

**Summa eget kapital**

**107**

**107**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

5 951

5 951

**Summa långfristiga skulder**

**5 951**

**5 951**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

134

134

Leverantörsskulder

20

266

Skulder till koncernföretag

26 995

19 369

Skatteskulder

114

0

Övriga skulder

12

26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

511

326

**Summa kortfristiga skulder**

**27 786**

**20 121**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**33 844**

**26 179**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-521	-119
	<b>-521</b>	<b>-119</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 802	0
Inköp	0	23 802
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 802</b>	<b>23 802</b>
Ingående avskrivningar	-66	0
Årets avskrivningar	-132	-66
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-198</b>	<b>-66</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 604</b>	<b>23 736</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 079	0
Inköp	7 825	2 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 904</b>	<b>2 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 904</b>	<b>2 079</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Reversskuld extern	-5 951	-5 951
	<b>-5 951</b>	<b>-5 951</b>

### Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Göteborg 2023-05-23

*Emil Engelbrektsson*  
Emil Engelbrektsson  
Ordförande

*Per Kristian Wahlberg*  
Per Kristian Wahlberg

*Elisabeth Barkarmo*  
Elisabeth Barkarmo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nacka Port Fastighets AB, org.nr 559205-3523

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nacka Port Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nacka Port Fastighets ABs finansiella ställning per 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.

### 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 Nacka Port 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Nacka Port Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Nacka Port 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 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.

Göteborg den 24 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor