

Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB
Org nr 556637-7320

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 27 mars 2026.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 27 mars 2026


Carl-Johan Hugner

Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB
Org nr 556637-7320

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Sverige stabiliserades såväl inflation som marknadsräntor under året, även om den geopolitiska osäkerheten kvarstår.

Bolagets resultat påverkades i slutet av året av högre enhetspriser på energi samt högre VA-avgifter, vilket till viss del även påverkar hyresgäster genom debiterade kostnader för förhyrda lokaler.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 17 300 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesintäkter	tkr	29 761	28 990	28 061	26 158
Driftnetto	tkr	21 644	17 806	18 631	16 616
Resultat efter finansiella poster	tkr	-6 754	-16 957	-14 279	-8 652
Överskottsgrad	%	72,7	61,4	66,4	63,5
Soliditet	%	0,0	0,0	0,0	0,1
Redovisat värde fastigheter	tkr	400 870	406 212	413 937	413 983

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna förväntas ligga mer stabilt på nuvarande nivåer under det kommande året. På längre sikt kan förändrade lokalbehov hos hyresgästerna påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på att säkra en stabil finansiell ställning och likviditet.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

Resultatdisposition

Balanserade vinstmedel	17 292 734	
Årets resultat	-17 186 241	
	<hr/>	
	kronor	<u>106 493</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	106 493	
	<hr/>	<u>106 493</u>
	kronor	<u>106 493</u>

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

Resultaträkning	Not	2025	2024
Hysesintäkter	4, 5	29 761	28 990
Övriga rörelseintäkter		3	82
Fastighetskostnader			
-Driftskostnader		-6 054	-6 715
-Underhållskostnader		-1 025	-3 473
Fastighetsadministration		-1 041	-1 078
Driftnetto		<u>21 644</u>	<u>17 806</u>
Central administration		-1 258	-1 069
Avskrivningar		-13 682	-15 963
Rörelseresultat	6	<u>6 704</u>	<u>774</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 470	-17 790
Summa resultat från finansiella poster		<u>-13 458</u>	<u>-17 731</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 754	-16 957
Bokslutsdispositioner	9	-9 145	3 528
Skatt på årets resultat	10	-1 287	-178
Årets resultat		<u>-17 186</u>	<u>-13 607</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	400 870	406 212
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	1 017	2 304
Summa anläggningstillgångar		<u>401 887</u>	<u>408 516</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	13		
Hysesfordringar		245	343
Fordringar hos koncernföretag		55 664	63 889
Aktuella skattefordringar		5	-
Övriga kortfristiga fordringar		246	3 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495	211
		<u>56 655</u>	<u>68 188</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>56 655</u>	<u>68 188</u>
Summa tillgångar		<u>458 542</u>	<u>476 704</u>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		17 293	13 600
Årets resultat		-17 186	-13 607
		<u>107</u>	<u>-7</u>
Summa eget kapital		<u>227</u>	<u>113</u>
Långfristiga skulder			
	13, 14		
Skulder till koncernföretag		280 303	280 303
Övriga skulder		811	811
		<u>281 114</u>	<u>281 114</u>
Summa långfristiga skulder		<u>281 114</u>	<u>281 114</u>
Kortfristiga skulder			
	13		
Leverantörsskulder		445	922
Skulder till koncernföretag		172 366	190 279
Övriga skulder		26	183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 364	4 093
		<u>177 201</u>	<u>195 477</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>177 201</u>	<u>195 477</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>458 542</u>	<u>476 704</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2023-12-31	100	20	-	120
Erhållet aktieägartillskott			13 600	13 600
Årets resultat	—	—	<u>-13 607</u>	<u>-13 607</u>
Eget kapital 2024-12-31	100	20	-7	113
Erhållet aktieägartillskott			17 300	17 300
Årets resultat	—	—	<u>-17 186</u>	<u>-17 186</u>
Eget kapital 2025-12-31	100	20	107	227

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 704	774
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
-Avskrivningar	13 682	15 963
Erhållen ränta	12	59
Erlagd ränta	-13 470	-17 790
Betald/erhållen inkomstskatt	-	2 513
	<u>6 928</u>	<u>1 519</u>
Förändring av kortfristiga fordringar	19 695	-11 398
Förändring av kortfristiga skulder	-18 283	18 117
	<u>8 340</u>	<u>8 238</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 340	8 238
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 340	-8 238
	<u>-8 340</u>	<u>-8 238</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 340	-8 238
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB, org nr 556637-7320, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Nord HoldCo 3 AB, org nr 559221-7706, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens periodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar, räntekostnader avseende lån samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat beaktas ej.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50-100 år
Hysesgästpassningar	kontraktperioden
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10-20 år
Byggnadsinventarier	10-20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Upplysning lämnas om värdering till verkligt värde enligt IAS 40 avseende förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. I stället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserverings-behov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kredit-reserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nya IFRS redovisningsstandarder som ännu inte börjat tillämpas

Av IASB godkända, nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan. Hyresintäkterna i denna not inkluderar även serviceintäkter.

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	31 391	27 556
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	72 736	70 181
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	4 568	7 653
Summa	<u>108 695</u>	<u>105 390</u>

Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB
556637-7320

13(20)

2026040102448

Not 5 Hyresintäkter

Uppdelning av hyresintäkter enligt IFRS 15.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hyresintäkter	27 414	26 882
Serviceintäkter	2 347	2 108
Summa	<u>29 761</u>	<u>28 990</u>

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-1 753	-1 722

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter, övriga	12	59
Summa	<u>12</u>	<u>59</u>



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-13 466	-17 789
Räntekostnader, övriga	-4	-1
Summa	<u>-13 470</u>	<u>-17 790</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Förändring av periodiseringsfond	-	8
Erhållna koncernbidrag	-	3 520
Lämnade koncernbidrag	-9 145	-
Summa	<u>-9 145</u>	<u>3 528</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-1 287	-178
Summa	<u>-1 287</u>	<u>-178</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Redovisat resultat före skatt	-15 899	-13 429
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	3 275	2 766
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 730	-3 748
Skatteeffekt av avdrag för tidigare ej avdragsgill ränta	681	774
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	11
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-2 515	19
Redovisad skattekostnad	<u>-1 287</u>	<u>-178</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	526 105	517 867
Investeringar	8 340	8 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 445	526 105
Ingående avskrivningar	-119 893	-103 930
Årets avskrivningar	-13 682	-15 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 575	-119 893
Redovisat värde	<u>400 870</u>	<u>406 212</u>

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 428 000 tkr (435 000 tkr). Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 12 Uppskjuten skatt

<u>2025-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	607	-	607
Fastigheter	<u>410</u>	-	<u>410</u>
Netto uppskjuten skatt	1 017	0	1 017

<u>2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	607	-	607
Fastigheter	<u>1 697</u>	-	<u>1 697</u>
Netto uppskjuten skatt	2 304	0	2 304

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 13 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 2 803 tkr (2 803 tkr).

Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Not 14 Långfristiga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	281 114	281 114
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	=	=
Summa	<u>281 114</u>	<u>281 114</u>

Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB
556637-7320

19(20)

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:		
Fastighetsinteckningar	302 250	302 250
Summa ställda säkerheter	<u>302 250</u>	<u>302 250</u>



Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2026 för fastställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 mars 2026.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat).

Carl-Johan Hugner

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB, org. nr 556637-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB 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 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 Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB 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 styrelseledamoten 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 det datum som framgår av min elektroniska signatur

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573543282

Dokument

556637-7320_Nyfosa Jakobsberg 2 2583 Fastighets
AB_ÅR 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-24 12:05:15 CET (+0100) av Matilda
Fahlström (MF)
Färdigställt 2026-03-26 22:48:34 CET (+0100)

Initierare

Matilda Fahlström (MF)
matilda.fahlstrom@nyfosa.se
+46708457339

Signerare

Carl-Johan Hugner (CH)
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46 70 772 58 26



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Carl-Johan Hugner"
Signerade 2026-03-24 18:18:50 CET (+0100)

Marc Karlsson (MK)
marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARC KARLSSON"
Signerade 2026-03-26 22:48:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

