

Nässjöbor AB  
Org nr 559024-0783

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2023-05-25.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition (förslag beträffande den uppkomna förlusten). Nässjö 230525



Håkan Axelsson

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Nässjö, äger och förvaltar fastigheten Renen 6 i Nässjö.

Under året har Byggkompaniet i Nässjö påbörjat byggnationen att uppföra en modern centrumbyggnad. I den nya byggnaden kommer Länsförsäkringar Jönköping att samla sina verksamheten i Nässjö på bottenvåningen. En övrig kommersiell hyresgäst, Nilssons blommor, kommer även att bedriva sin verksamhet i markplan. Därutöver byggs 34 lägenheter med beräknad inflyttning kring årsskiftet 2023/24.

### Ägarförhållanden

Bolaget är sedan hösten 2019 ett helägt dotterbolag till NässjöRenen AB, org nr 559201-8518.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2019/20</u> <u>(18 mån)</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsättning	tkr	-	-	365	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 635	-251	-70	-
Balansomslutning	tkr	52 071	12 587	3 529	2 511

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Förväntningarna inför år 2023 är försiktigt positiva. 

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 619 610</b>	<b>2 619 610</b>
Årets resultat	-	-251 014	-251 014
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 368 596</b>	<b>2 368 596</b>
Aktieägartillskott	-	11 000 000	11 000 000
Årets resultat	-	-2 634 914	-2 634 914
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>9 733 682</b>	<b>10 733 682</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	12 368 596
Årets resultat	-2 634 914
	<hr/>
kronor	9 733 682

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	9 733 682
	<hr/>
kronor	9 733 682

67

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning		-	-
Kostnad för sålda varor		-25 426	-85 934
<b>Bruttoresultat</b>	3	-25 426	-85 934
Administrationsomkostnader		-123 536	-116 954
<b>Rörelseresultat</b>	4	-148 962	-202 888
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-1 772 137	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 815	-48 126
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-2 485 952	-48 126
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 634 914	-251 014
<b>Årets förlust</b>		-2 634 914	-251 014

ank=20230616;2023061903422

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	3 625 198	5 397 335
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	38 368 520	4 866 041
		<u>41 993 718</u>	<u>10 263 376</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>41 993 718</u>	<u>10 263 376</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		8 833 754	874 504
Kassa och bank		1 243 497	1 448 958
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 077 251</u>	<u>2 323 462</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>52 070 969</u>	<u>12 586 838</u>

CJ

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		12 368 596	1 619 610
Årets förlust		-2 634 914	-251 014
		<u>9 733 682</u>	<u>1 368 596</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 733 682</u>	<u>2 368 596</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		22 764 257	-
Skulder till koncernföretag	3	18 000 000	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>40 764 257</u>	<u>8 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3	505 534	36 986
Övriga skulder		33 666	33 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	33 830	2 147 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>573 030</u>	<u>2 218 242</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>52 070 969</u>	<u>12 586 838</u>

63

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

#### Intäkter

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

##### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när denna har erhållits.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. *CS*

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter:

Stommar	33-50 år
Tak	33-50 år
Fasader/Fönster/Yttre skikt	33-50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	20 år
Övrigt	10 år

Inga låneutgifter aktiveras.


### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget 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 företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. 

## **Finansiella instrument**

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### 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.

## **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar och därmed använder sig av vissa antaganden. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar.

Förändringar i använda uppskattningar och bedömningar innebär dock inte någon betydande risk för att tillgångarnas eller skuldernas värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår. 61

**Not 3 Transaktioner med närstående**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	-	-
Försäljning	(%)	-	-

**Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nedskrivning av fastighet	-1 772 137	-
Summa	<u>-1 772 137</u>	<u>0</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 460 944	2 460 944
Inköp	-	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 460 944</u>	<u>5 460 944</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63 609	-63 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 609	-63 609
Årets nedskrivningar	-1 772 137	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-1 772 137</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 625 198</u>	<u>5 397 335</u>

CI

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	4 866 041	1 132 032
Under året nedlagda kostnader	33 502 479	3 734 009
Utgående nedlagda kostnader	<u>38 368 520</u>	<u>4 866 041</u>

**Not 8 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 10.000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna kostnader	-33 830	-2 147 590
Summa	<u>-33 830</u>	<u>-2 147 590</u>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Avseende skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	85 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>85 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

CJ

Nässjö 2023-03-30

Jesper Rundbäck  
Ordförande

Thomas Axeheim



Ola Andersson



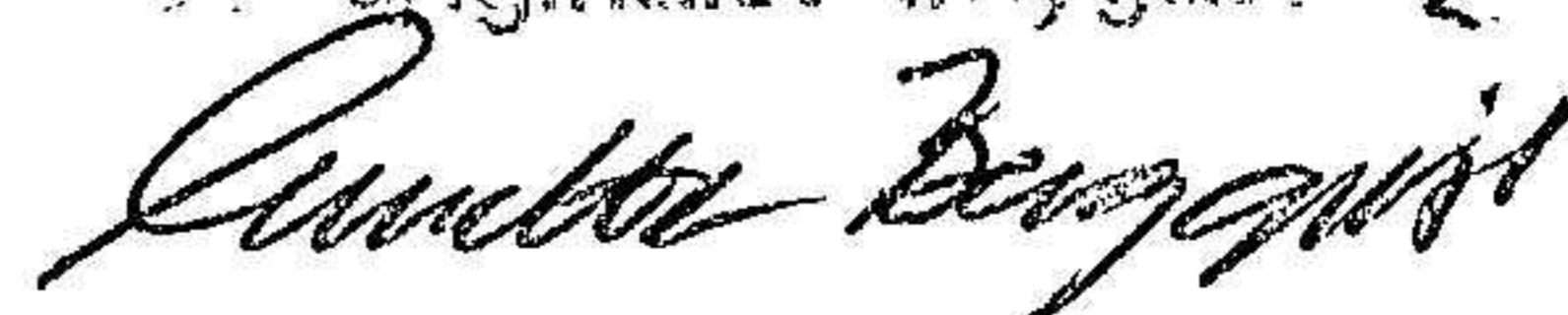
Håkan Axeheim

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-17 .

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christer Johansson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nässjöbor AB, org.nr 559024-0783

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nässjöbor AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nässjöbor 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 Nässjöbor 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 Nässjöbor 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](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 Nässjöbor 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nässjöbor 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 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 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.

Jönköping den 17 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christer Johansson  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

