

Nyfosa Torlunda 1:276 Fastighets AB  
Org nr 556634-9832

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5-6
- noter	7
- underskifter	8

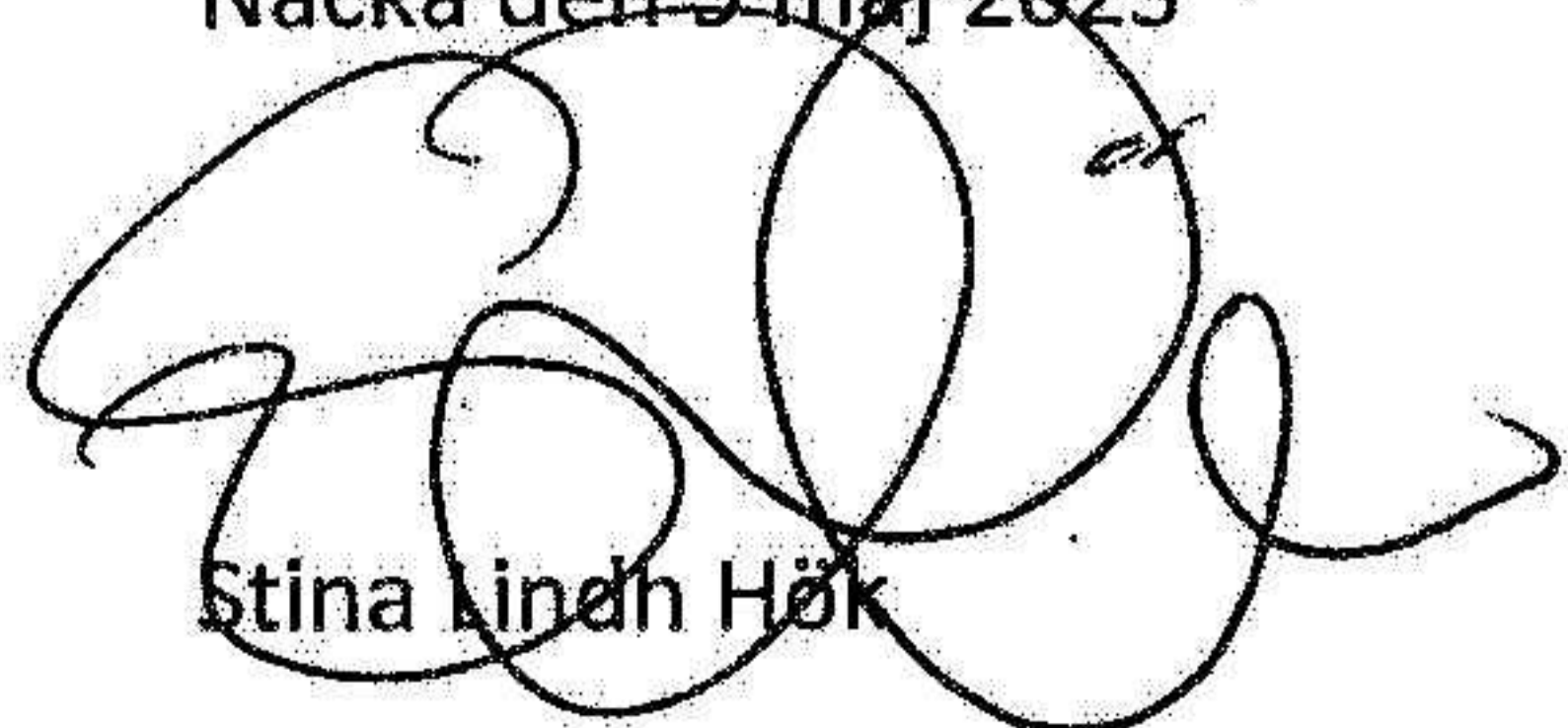
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Torlunda 1:276 Fastighets AB intygar härmed att resultaträkning en och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 27 mars 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 9 maj 2023



Stina Lindh Hök

# Årsredovisning

för

**Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB**

556634-9832

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Torlunda 1:276 i Torshälla

Bolaget är ett helägt dotterbolag till MaxFastigheter 2 AB, org. nr. 559350-1868, med säte i Stockholm.

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507 med säte i Stockholm är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nuvarande inflation/ränteläge har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 575	13 259	13 350	13 478
Resultat efter finansiella poster	4 156	2 207	1 821	2 929
Soliditet (%)	30	30	20	17

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	45 951 759	2 206 975	48 258 734
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 206 975	-2 206 975	0
Årets resultat			4 605 911	4 605 911
Belopp vid årets utgång	100 000	48 158 734	4 605 911	52 864 645

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 158 734
årets vinst	4 605 911
	<b>52 764 645</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	48 456 611
i ny räkning överföres	4 308 034
	<b>52 764 645</b>

Utdelning sker genom koncernintern kvittning av fordran.

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

11

## Resultaträkning

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

15 575 184

13 258 912

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**15 575 184**

**13 258 912**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-3 852 803

-2 877 512

Övriga externa kostnader

-2 071 047

-3 448 906

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 604 012

-2 584 885

**Summa rörelsekostnader**

**-8 527 862**

**-8 911 303**

**Rörelseresultat**

**7 047 322**

**4 347 609**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

180

139

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 891 171

-2 140 773

**Summa finansiella poster**

**-2 890 991**

**-2 140 634**

**Resultat efter finansiella poster**

**4 156 331**

**2 206 975**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

450 000

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**450 000**

**0**

**Resultat före skatt**

**4 606 331**

**2 206 975**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-420

0

**Årets resultat**

**4 605 911**

**2 206 975**

28

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

120 757 778

123 361 790

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**120 757 778**

**123 361 790**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

3

48 456 611

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**48 456 611**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**169 214 389**

**123 361 790**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

248 602

250 540

Fordringar hos koncernföretag

0

32 316 047

Övriga fordringar

1 663 735

2 084 240

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 430 552

647 910

**Summa kortfristiga fordringar**

**5 342 889**

**35 298 737**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 001 415

560 754

**Summa kassa och bank**

**3 001 415**

**560 754**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 344 304**

**35 859 491**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**177 558 693**

**159 221 281**

z/s

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

48 158 734

45 951 759

Årets resultat

4 605 911

2 206 975

**Summa fritt eget kapital**

**52 764 645**

**48 158 734**

**Summa eget kapital**

**52 864 645**

**48 258 734**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

119 154 000

82 931 000

**Summa långfristiga skulder**

**119 154 000**

**82 931 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

4 380 000

Förskott från kunder

325 160

1 853 839

Leverantörsskulder

153 781

310 857

Skulder till koncernföretag

189 114

20 196 125

Skatteskulder

12 452

684 271

Övriga skulder

61 138

366 363

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 798 403

240 092

**Summa kortfristiga skulder**

**5 540 048**

**28 031 547**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**177 558 693**

**159 221 281**

//

## Noter

### 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

#### 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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 640 959	145 536 519
Inköp	0	1 104 440
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 640 959</b>	<b>146 640 959</b>
Ingående avskrivningar	-23 279 169	-20 694 285
Årets avskrivningar	-2 604 012	-2 584 884
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 883 181</b>	<b>-23 279 169</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 757 778</b>	<b>123 361 790</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	48 456 611	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 456 611</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 456 611</b>	<b>0</b>

zf

2023033014903

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	160 250 000	160 250 000
	160 250 000	160 250 000

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolagets ägare har per 2023-02-24 beslutat att sälja aktierna i Bolaget till Nyfosa Holding AB org.nr. 559134-9443 och dess tillträde sker 2023-03-31.

Stockholm 2023-03-24

Ilias Georgiadis  
Ordförande

Mikael Nicander



Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023033014904

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB, org.nr 556634-9832

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 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.

#### 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 Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 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. 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.

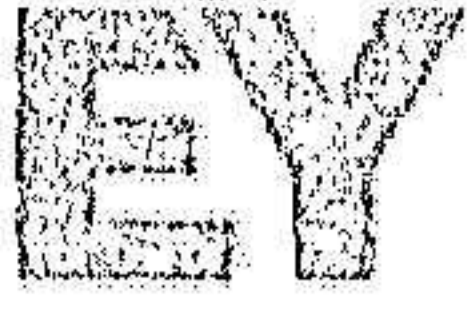
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2023033014905

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 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, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor