

Årsredovisning för

Nystad Stadsutveckling AB

559113-3375

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Nystad Stadsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-09. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 09 maj 2025


Fredrik Hermansson
Styrelseordförande

NYSTAD

Tellusborgshallen

2024 Årsredovisning

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Innehållsförteckning

Vision & Affärsidé.....	3	Koncernens resultaträkning.....	19
Så skapar Nystad värde.....	4	Koncernens rapport över totalresultatet.....	19
Värdegrund.....	5	Koncernens balansräkning.....	20
Hand i hand med kunden.....	6	Förändring av koncernens eget kapital.....	21
Herbariet, en förvandlad plats.....	7	Koncernens kassaflödesanalys.....	22
Året i korthet.....	8	Moderbolagets resultaträkning.....	23
VD har ordet.....	9	Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	23
Nyckeltal.....	10	Moderbolagets balansräkning.....	24
Projekt i produktionsfas.....	11	Förändring av moderbolagets eget kapital.....	25
Förvaltningsberättelse.....	14	Moderbolagets kassaflödesanalys.....	25
- Investeringar.....	14	Noter.....	26
- Entreprenadavtal.....	14	Underskrifter.....	43
- Fastighetsvärderingar.....	14	Revisionsberättelse.....	44
- Finansiering.....	14		
- Ägarförhållanden.....	14		
- Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	14		
- Framtid.....	15		
- Organisation.....	15		
- Risker.....	15		
- Hållbarhetsarbete.....	16		
- Koncernens finansiella utveckling.....	18		
- Moderbolagets finansiella utveckling.....	18		
- Resultatdisposition.....	18		



Sveriges kanske mest engagerade fastighetsbolag

- NYSTAD vill bidra till ett bättre samhälle och att förbättra människors upplevelse av välfärd

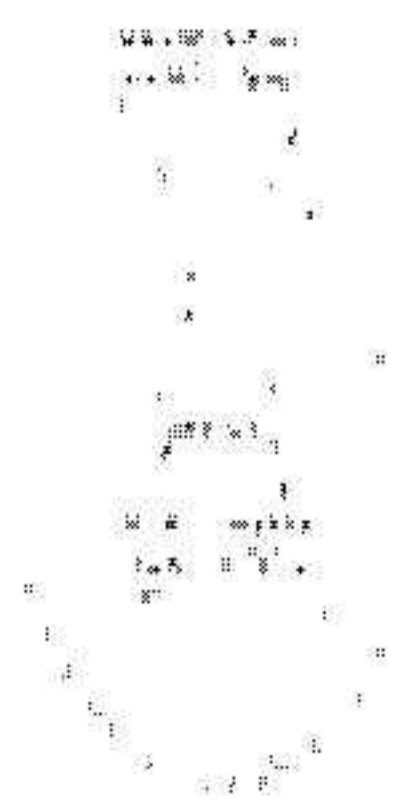
Affärsidé

NYSTAD skapar bättre förutsättningar för kommuner och verksamheter att växa och möta invånarnas behov av välfärd genom att utveckla, aktivt äga och förvalta samhällsfastigheter ur ett stadsbyggnadsperspektiv

Vision

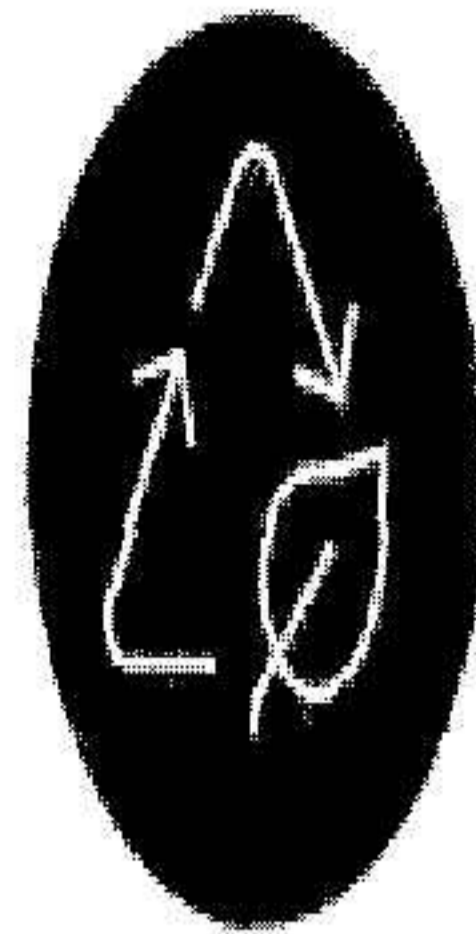
NYSTAD är förebilden för utveckling av samhällsfastigheter som skapar levande och inkluderande städer

Så skapar NYSTAD värde



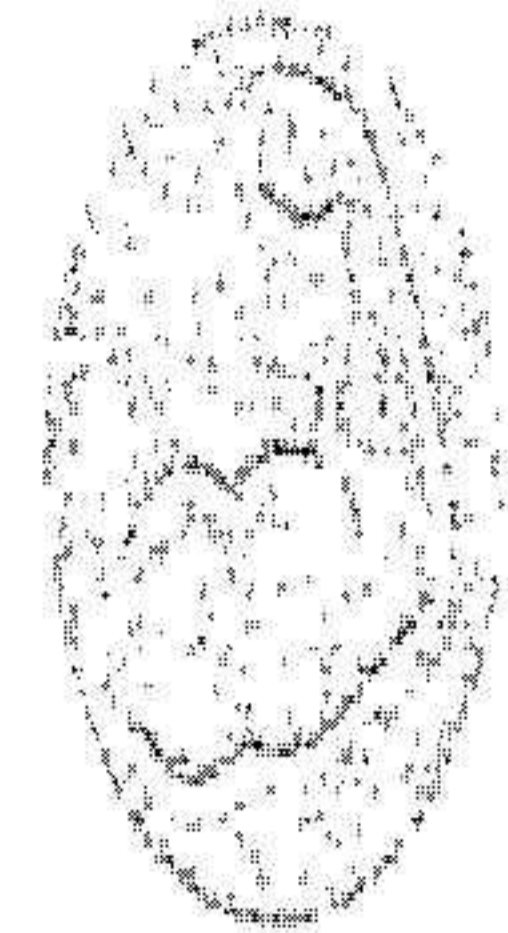
Långsiktighet

Nystads affärsmodell är att utveckla kvalitativa och arkitektoniskt genomtänkta fastigheter som håller i 100 år



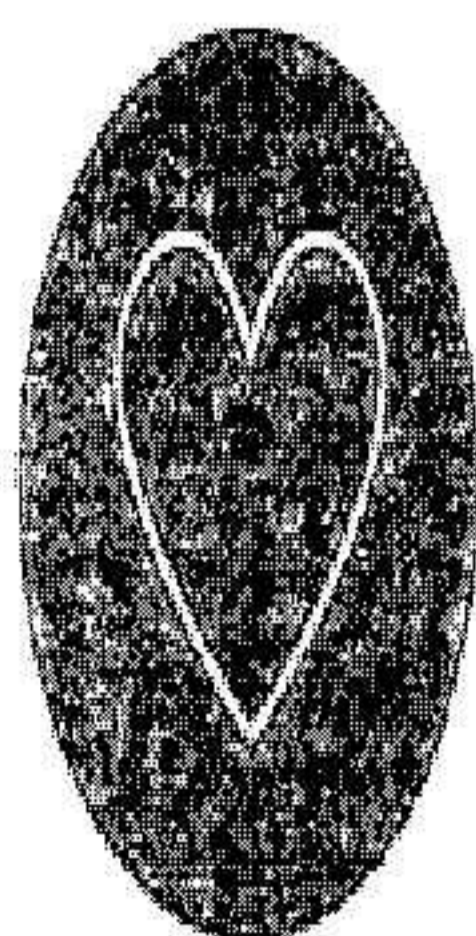
Hållbar verksamhet

Nystad strävar efter att bygga flexibla och robusta byggnader som kan stå och fungera för olika verksamheter över tid. Alla byggnader miljöcertifieras



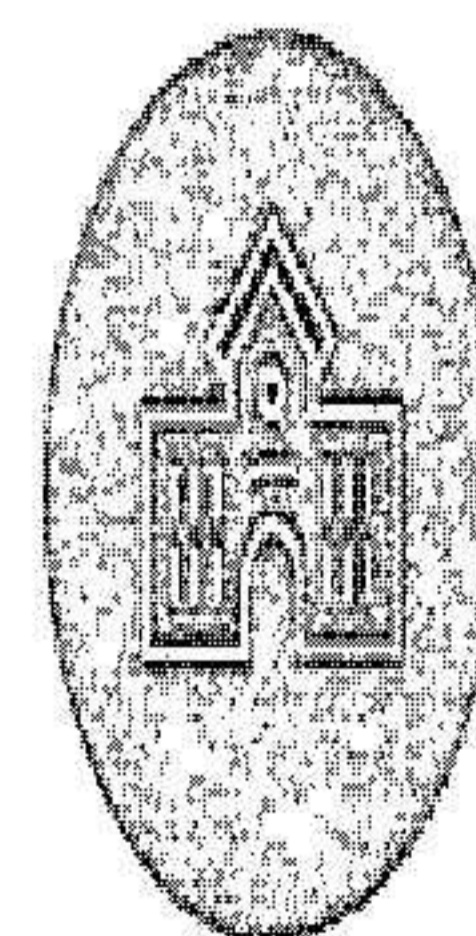
Genomförandekraft

Nystad säkerställer genomförbarheten i sina projekt i tidigt skede och vidmakthåller ett starkt engagemang under hela processen för att säkerställa slutprodukten



Affärsmässigt samhällsengagemang

Nystad vill tillsammans med kommuner utveckla kvalitativa och ändamålsenliga fastigheter för att bidra till välfärdsutbudet och möta invånarnas behov



Lokaler för hela livet

Nystad utvecklar samhällsfastigheter för olika verksamheter, från förskola skola till idrott och äldreboende

Värdegrund

Humana

Vi utgår från människors behov, vi är mänskliga och står upp för allas lika värde. Hos oss går människors välbefinnande före kortsiktiga vinster

Målmedvetna

Vi sätter upp tydliga mål och är uthålligt fokuserade på dessa. Vi når våra mål genom att vara engagerade, handlingskraftiga, effektiva och fulla av energi

Nytänkande

Vi ser möjligheter, är innovativa och strävar efter att ständigt förnyas och utvecklas, både internt och tillsammans med de vi samarbetar med

Utmanande

Vi ifrågasätter gamla sanningar och utmanar gamla mönster och modeller, för att hela tiden bli bättre. Vi har högt i tak och uppmuntrar kritik och okonventionella tankar och idéer

Ansvarstagande

Vi är långsiktiga, inkluderande och håller vad vi lovar. Vi följer upp våra projekt och vi tar med oss våra erfarenheter in i framtida samarbeten

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Hand i hand med kunden

Verktyg för ett lyckat projekt och en
nöjd hyresgäst

Hyresgästen

har en central roll för Nystads verksamhet och därför är det viktigt med ett nära samarbete under alla skeden, från idé till förvaltning

Engagemang

och driv från alla parter är en självklarhet men nås endast genom gemensamma mål

Tydlighet

i kravställande, planering och ansvarsfördelning är avgörande för en fungerande process under såväl utvecklings- som förvaltningsskedet

Verksamhets- perspektivet

är väsentligt för att skapa ändamålsenliga lokaler och är styrande för allt vårt arbete



Invigningen av Finlandsborgshallen 2024-12-11

T.v. Per Rönnevik, Nystad, t.h. Karin Wanngård, Finansborgarråd Stockholms stad

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Herbariet, en förvandlad plats

I Midsommarkransen, Stockholm, där två av stadens mest trafikerade leder – Essingeleden och Söderäljevägen – korsar varandra, identifierade Nystad 2019 en plats med stora möjligheter, men även betydande utmaningar. Platsen var bortglömd och användes bland annat som tullhåll och tillfällig bostättning. Precis som i alla Nystads projekt genomfördes noggranna förstudier för att säkerställa genomförbarheten innan projektet presenterades för kommunen. Utmaningarna var främst relaterade till buller och spränglaster från Essingeleden. Med rätt placering, utformning och konstruktion av byggnaderna visade sig projektet vara fullt genomförbart.

När projektet presenterades för staden i slutet av 2020 var behovet av fullstora idrottshallar uppskattat till uppemot 30 stycken inom en 10-årsperiod. Nystads förslag för platsen var tre fullstora idrottshallar samt en grundskola för ca 1 000 elever, vilket låg helt i linje med stadens behov och fick ett positivt mottagande. Sommaren 2021 ingick Nystad och Staden en avsiktsförklaring om utvecklingen, och Staden bekräftade sitt intresse att förhyra hallarna.

Den 11 januari 2021 inleddes planarbetet för området och tack vare ett stort engagemang från både Nystad och Staden, antogs planen och fick lagakraft efter endast 18 månader. Därefter påbörjades parallella upphandlingar för entreprenad och byggnation av både grundskolan och idrottsanläggningen, som tillsammans omfattade cirka 20 000 kvadratmeter. I augusti 2024 flyttade skolverksamheten in och i november 2024 flyttade Stockholm Stads Idrottsförvaltning in. Några veckor senare, i december, invigdes Tellusborgshallen (se bild på föregående sida).

Tack vare en gemensam målbild, en välplanerad tidtabell och ett konstruktivt samarbete var det möjligt att förverkliga projektet på mindre än fyra år. Stockholms största idrottshall överlämnades till staden, och en av Stockholms största grundskola hyrdes ut till Internationella Engelska Skolan. Idag pryds platsen av liv och rörelse alla dagar i veckan, från tidig morgon till sen kväll.

Detaljplan, planering, upphandling

Produktion

2021

2022

2023

2024

Projektidén

Nystad presenterar projektidén för Staden
nov-19

Detaljplan

Startmöte jan-21
Samråd okt-21

Avsiktsförklaring

Tomträtt, Hyresavtal &
Exploatering jun-21

Antagande

Detaljplanen får laga
kraft ca 18 månader
efter Startmöte

Entreprenadavtal

Skolan okt-22
Idrott mar-23

Tillträde

Skolan aug-24
Idrott nov-24

Året i kortfatt

Invigning, invigning, invigning...

Nystad har under året färdigställt 3 projekt som även invigts. I Midsommarkransen arrangerades en större invigning tillsammans med Stockholm Stad.

Hållbarhetsarbete

Under året har Nystad miljöcertifierat en skola i Österåker enligt Miljöbyggnad Silver och en skola i Stockholm Stad enligt Miljöbyggnad Guld.

Byggstart

På Ekerö påbörjades byggnationen av ca 6 000 kvm grundskola och förskola; Nya Birkaskolan.

Försäljning

I december avyttrades två fastigheter i Kungsbacka där Nystad under 5 år uppfört och förvaltat dels en grundskola och dels en idrottshallsanläggning. Försäljningen frigör kapital för kommande investeringar.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

VD har ordet

2024 inleddes med att vi byggstartade en skola och förskola på Ekerö vilket då blev vårt fjärde samtidigt pågående byggprojekt. Under året har vi färdigställt och haft nöjet att inviga Stockholms största grundskola och Stockholms största idrottsanläggning samt en ny grundskola i Österåker om totalt cirka 25 000 kvm. Projekten har invigts efter en produktionstid på mellan 17 och 19 månader och vi är mycket glada och stolta över att ännu en gång ha kunnat bevisa vår genomförandekraft. Genom vårt affärsmässiga samhällsengagemang och vår förmåga att leverera kvalitativa och hållbara byggnader har vi kunnat bidra med dessa viktiga anläggningar, trots en tuffare konjunktur.

Räntenivåer har under 2024 sjunkit till mer långsiktigt hållbara nivåer. Det till trots ser vi fortsatt låg aktivitet inom fastighetsutveckling och vi ser få projektstarter. När många monterar ner sina byggkranar har vi dock lyckats navigera genom de svåra åren med högre ränteläge och kraftigt ökade byggkostnader och startat våra byggprojekt som planerat. Trots att byggkostnader har ökat under året och mer är KPI, upplever vi en överkapacitet på marknaden hos byggentreprenörer och en möjlighet att nå attraktiva fastprisavtal.

Hos kommunerna har vi under de senaste åren sett ett minskat byggande av samhällsfastigheter trots ett stort behov pga. gamla utdömda byggnader och samhällsutvecklingen i stort. De uteblivna investeringarna de senaste åren har i sig lett till en avstannad inflyttning i många kommuner, och tillsammans med ett lägre barnafödande har kommuner reviderat ner sina befolkningsprognoser och därmed investeringar i social infrastruktur. Det finns en fara i detta generella synsätt på demografins utmaning då behovet av lokaler till stora delar är lokalt styrt eller kopplat till stadsdelars utveckling och behov. Dessa faktorer ger en unik möjlighet för kommuner att förnya lokaler för samhällsservice samtidigt som man kan effektivisera och möta invånarnas behov i framtiden på ett bättre sätt. I förlängningen innebär detta ett fortsatt stort behov och om några år bedömer vi att användandet av demografisituationen som ursäkt för att inte göra någonting, kommer leda till en brist på samhällsfastigheter och ett uppdämt behov.

Vi står redo att investera och bidra till samhället, och behovet är fortsatt stort både på kort och lång sikt. Vi följer vår strategi att driva ett aktivt sourcingsarbete för att bibehålla och expandera vår projektportfölj.

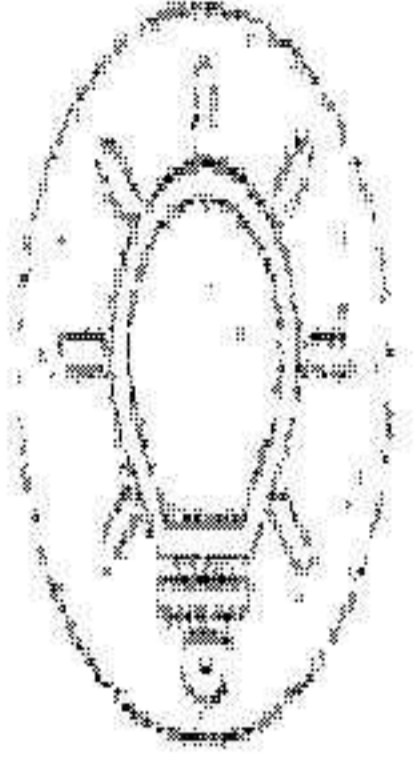
Vi hoppas att 2025 blir ett år då vi kan nå överenskommelser om nya projekt och investeringar, vilket hjälper kommuner och verksamheter att fokusera sina resurser på kärnverksamheten. Tillsammans bygger vi välfärd och ett bättre samhälle.



Stockholm i mars 2025

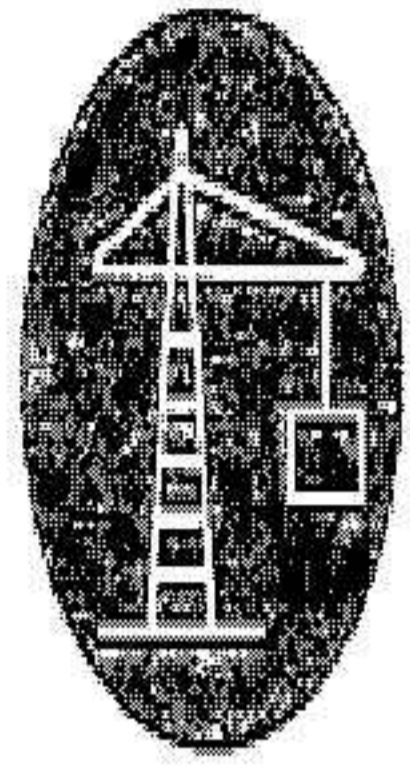
Per Ronnevik
VD och styrelseledamot,
Nystad Stadsutveckling AB

Nyckeltal



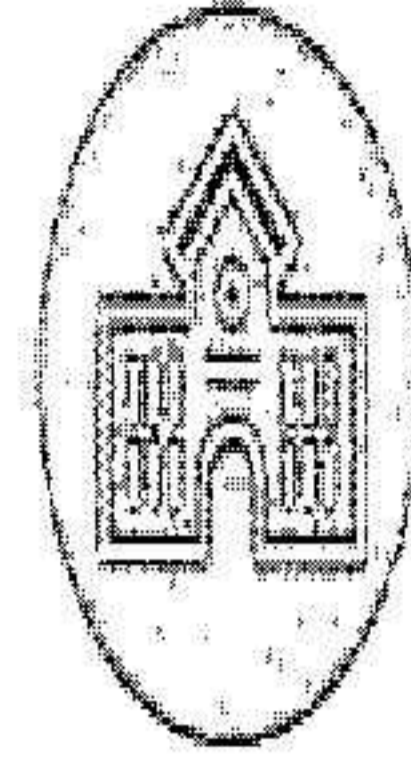
Utveckling

Ca 2,5 mdkr i tidiga skeden



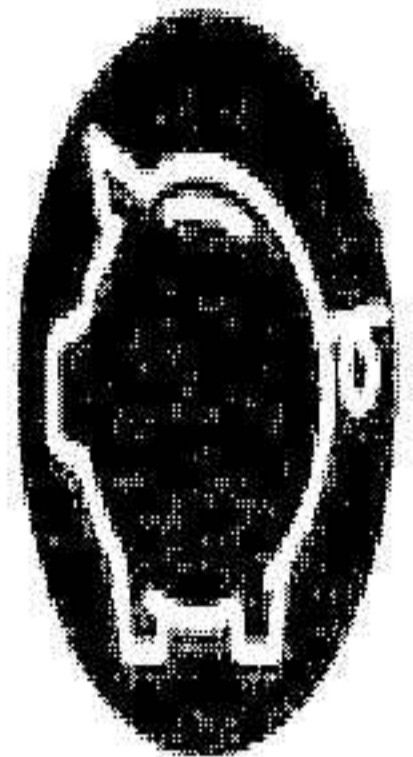
Produktion

6 000 kvm i pågående produktion



Hyreslängd - viktat medel

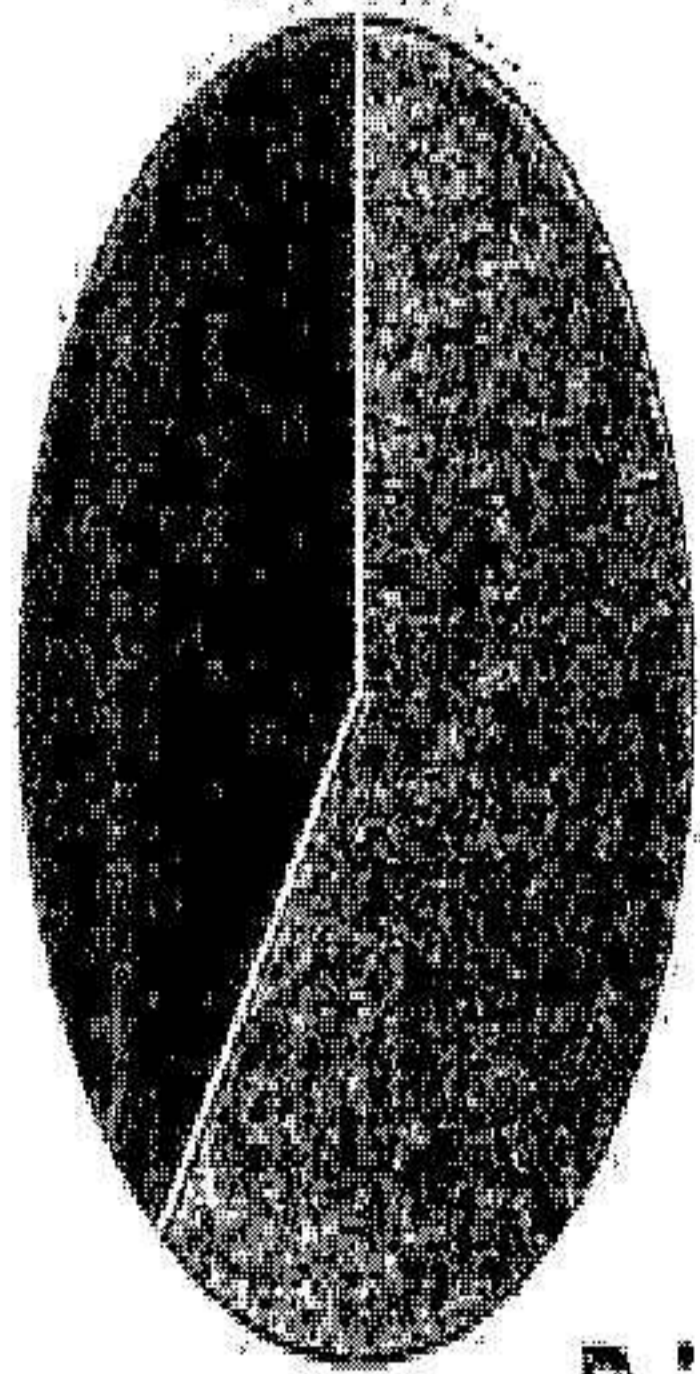
19,2 år



Uthyrningsgrad

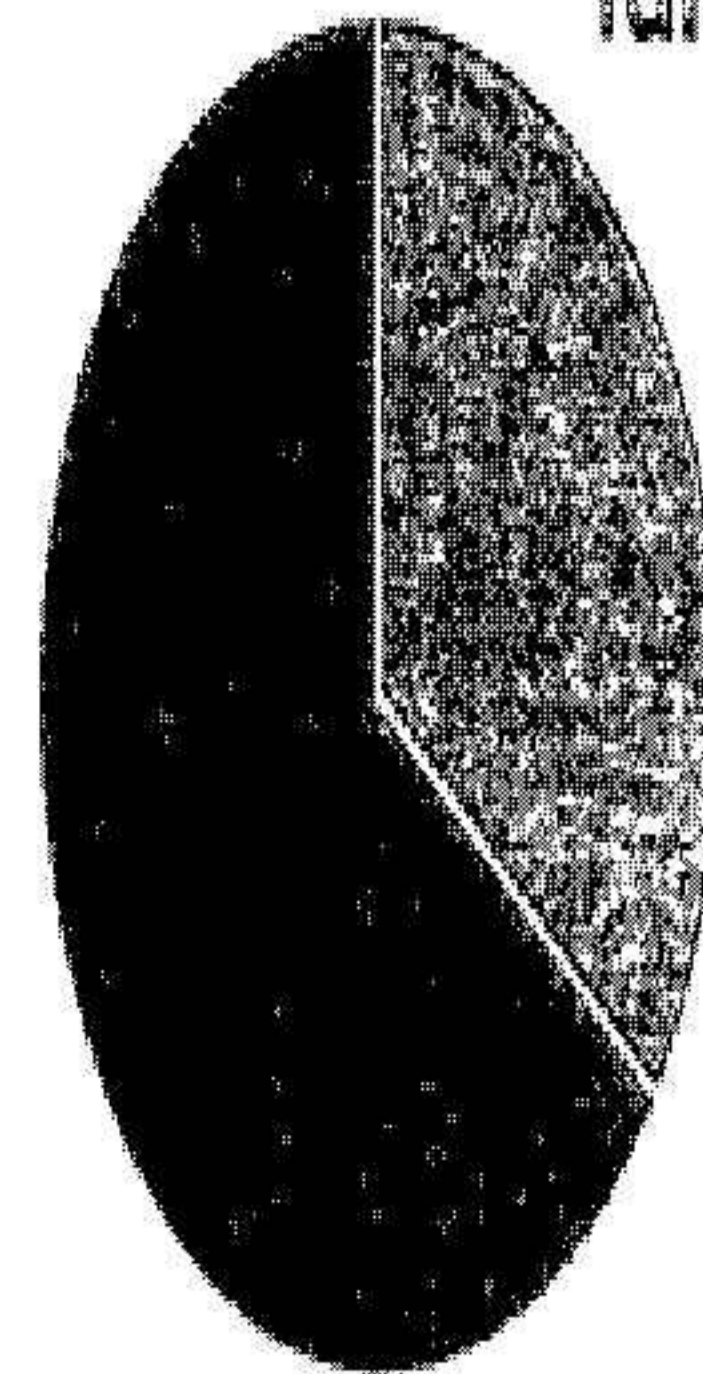
100%

Offentlig



Privat

Idrott



Skola

Fördelning uthyrningssektorer

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

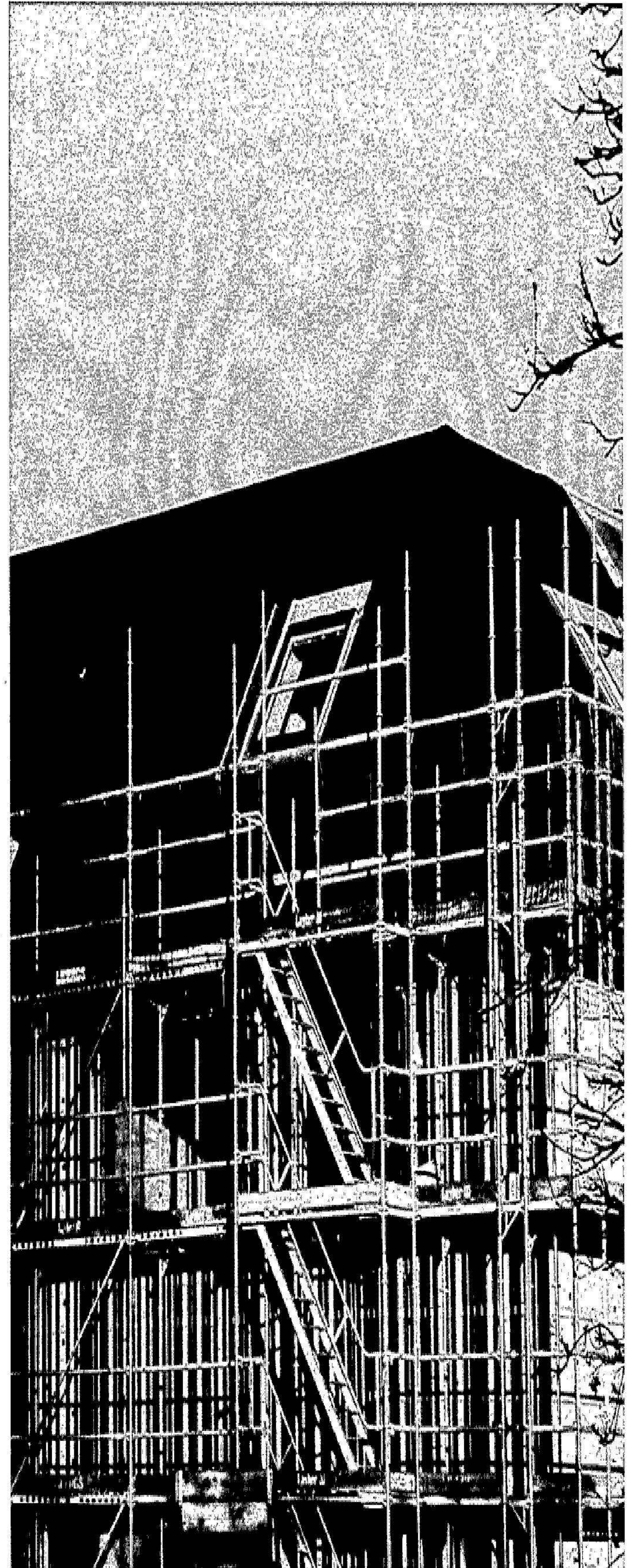
Projekt i Produktion

Grundskola F-9 och Förskola | Ekerö

Nystad tecknade avtal i oktober 2020 om förvärv av fastigheten Ekebyhov 1:391 med en areal om cirka 27 000 m² i Ekerö kommun. Fastigheten är detaljplanerad för skoländamål. Samtidigt ingicks avtal med Ekerö kommun om hyresavtal för befintliga byggnader på fastigheten samt ett hyresavtal för en ny grund- och förskola om totalt ca. 6 000 m² för 620 elever. Nystad planerar att riva befintlig grundskolebyggnad och bygga två nya byggnader för två olika grundskoleverksamheter. På fastigheten finns en befintlig förskola med Ekerö kommun som hyresgäst för vilken Nystad under 2020 tecknade ett 10-årigt hyresavtal. Nystad tillträdde fastigheten den 9 februari 2022.

Under det gångna året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Entreprenadavtal undertecknades med Lindesberg's Bygg AB 2024-01-02.
- 2024-03-11 påbörjades rivningen av del av befintlig grundskola på fastigheten för att möjliggöra uppförandet av en ny grundskola och förskola.
- Den 8 augusti hölls ett symboliskt första spadtag tillsammans med politiker och tjänstemän från Ekerö kommun, elever från verksamheten samt projektdeltagare.
- Planering av fortsatt utveckling av fastigheten har pågått med fördjupade diskussioner med intressenter.



Projekt i produktion

Grundskola F-9 | Österåker

Nystad har tidigare arbetat fram ett utvecklingsförslag innehållande ny grundskoleverksamhet samt utveckling av befintlig idrottshall på fastigheten Berga 6:35 i Österåker som uppgår till 26 000 m². Utvecklingsförslaget på fastigheten innehåller bland annat en om- och tillbyggd grundskola om cirka 6 300 m² för ca 600 elever för privat skolverksamhet. Den befintliga idrottshallen, Hackstahallen, avses att utvecklas med kommunen som hyresgäst. Kommunfullmäktige i Österåker beslutade den 13 december 2021 att godkänna försäljningen av fastigheten Berga 6:35 till Nystad som tillträdde fastigheten den 1 februari 2023.

Under det gångna året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Grundskola för F-9 med ca 600 elever har färdigställts och hyresgästen startade sin verksamhet 1 augusti.
- Fortsatta dialoger med kommunen och andra intressenter för den fortsatta utvecklingen av fastigheten.



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

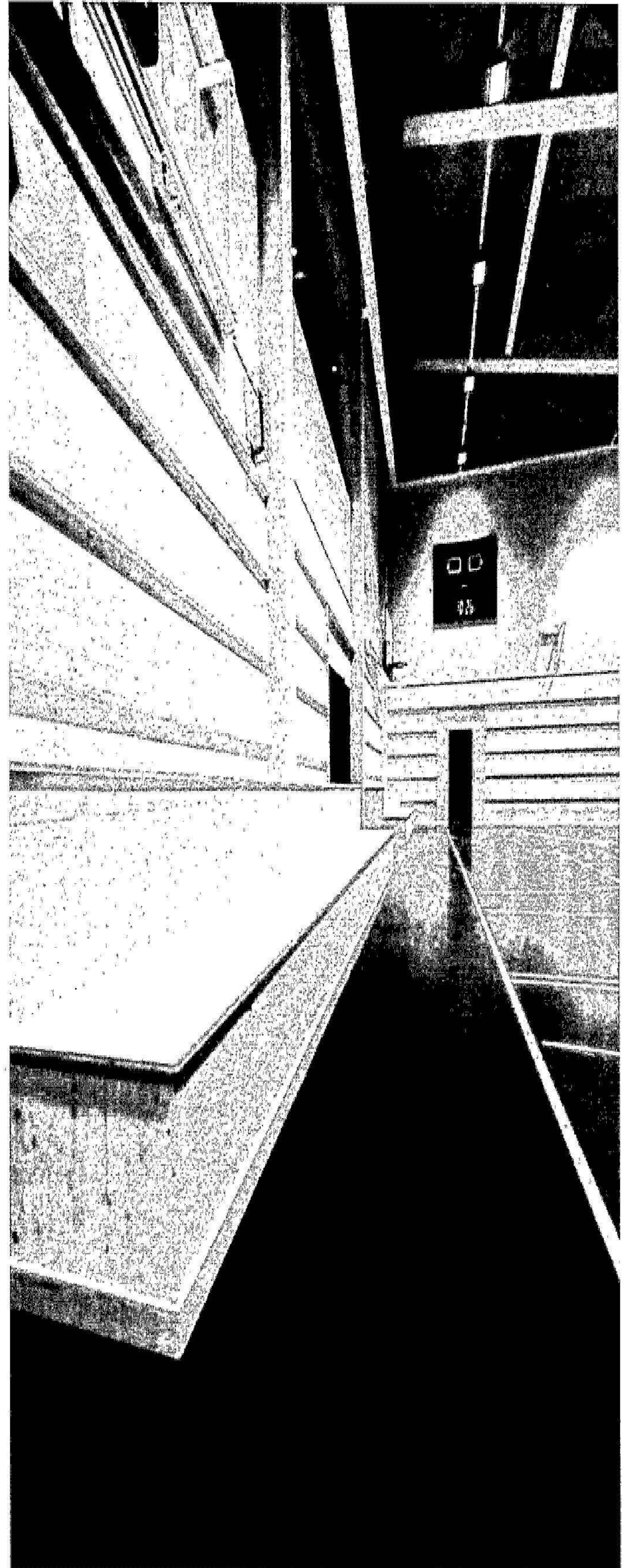
Projekt i produktion

**Idrottsanläggning och grundskola F-9 | Midsommarkransen
Stockholm**

Nystad har tidigare arbetat fram ett utvecklingsförslag på fastigheten Herbariet 4 i Stockholm innehållande tre nya idrottshallar samt en ny grundskola F-9. Total BTA för projekten uppgår till ca 20 000 m², ca 8 200 m² idrottshallar och ca 11 400 m² grundskola. Två hyreskontrakt har tecknats för de två projekten.

Under det gångna året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Grundskola F-9 för ca 1200 elever har färdigställts och verksamheten startade i augusti till höstterminens start.
- Idrottshallsbyggnad med bland annat tre fullstora idrottshallar och tre rörelserum har färdigställts och verksamheten startade i november.



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Förvaltningsberättelse

Investeringar

Nystad har under 2024 genomfört väsentliga investeringar i samband med genomförandet av koncernens projektportfölj:

- Uppförande av ny grundskola på fastigheten Berga 6:35 i Österåker har färdigställts.
- Uppförande av både ny grundskola och nya idrottshallar på fastigheten Herbariet 4 i Stockholm har färdigställts.
- Uppförandet av en ny för- och grundskola på fastigheten Ekebyhov 1:391 i Ekerö pågår.

Avyttringar

I december avyttrades två av koncernens fastigheter i Kungsbacka via en bolagsaffär. Försäljningspriset blev högre än det bokförda värdet.

Entreprenadavtal

Nystad har under 2024 ingått följande entreprenadavtal i samband med genomförandet av koncernens projektportfölj:

- Lindesberg's Bygg AB avseende uppförande av en grundskola och förskola på Ekebyhov 1:391 i Ekerö.

Fastighetsvärderingar

Nystad genomför löpande interna värderingar av tillgångarna i bolaget. För att kvalitetssäkra dessa kontrollvärderas tillgångarna av externa värderingsmän minst en gång per år. Se vidare not 7.

Finansiering

Nystad har för färdigställda och pågående projekt avtalad bankfinansiering med svenska banker.

Under året har det emitterats 51 preferensaktier samt lösts in 270 preferensaktier, varav 43 som ej var registrerade vid räkenskapsårets slutregistrerade.

Ägarförhållanden

Per den 31 december 2024 ägde Corobar Invest AB och PGR Gruppen AB vardera 26,5 procent, och KPVS Invest AB 45 procent av stamaktierna. Resterande stamaktier ägdes av bolagets personal.

Koncernen bestod av 10 aktiebolag per den 31 december 2024 där Nystad äger 100% av dotterbolagen. Varje investering har genomförts i helägda dotterbolag i ny eller befintlig struktur.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inlösen av aktier i moderbolaget

Nystad löste in 82 st. preferensaktier 10 februari 2025.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Framtid

Under 2025 kommer fokus ligga på att förvalta bolagets fastighetsportfölj och färdigställa genomförandet av projekt i produktionsfas. Utöver detta arbetar Nystad kontinuerligt med att utöka koncernens projektportfölj för att säkerställa långsiktig tillväxt. Nystad har tryggat tillgång till eget kapital för att genomföra aktuella projektåtaganden, vilket möjliggör fortsatt utveckling av samhällsfastigheter och städer i nära samarbete med kommuner och verksamheter, alltid med ett helhetsperspektiv.

Organisation

Organisationen anpassas löpande och i takt med att resursbehovet ökar och består i dag av ett drygt 20-tal anställda, rådgivare och konsulter som på hel- eller deltid arbetar i bolagets verksamhet med bland annat projektutveckling, projektgenomförande och administration.

Under 2024 är personalstyrkan oförändrad. Vid behov handplockas rådgivare och konsulter med olika specialkompetenser för respektive projekts genomförande.

Risker

Nystads ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskexponering. Detta säkerställs genom att identifiera, optimera och omhänderta de risker som kan innebära att målen inte uppnås. Riskerna kan delas upp i två kategorier, verksamhetsrisker (påverkansbara) och omvärldsrisker (ej påverkansbara).

Verksamhetsrisker

Genom strategin att arbeta med hela processen från projektidé till förvaltning, har bolaget större flexibilitet och påverkansmöjligheter och är därmed mer motståndskraftig mot risker.

Det finns risker med att bedriva en projektintensiv verksamhet, men också möjligheter i att utveckla egna projekt istället för att köpa färdiga förvaltningsprojekt. Nystad är mycket noggrant i arbetet med att säkerställa sina och samarbetspartners åtaganden i projekten.

Nystad investerar i fastigheter som är attraktiva och centralt placerade där det över tid kommer att finnas en ökad efterfrågan på verksamhetslokaler vilket innebär en minskad vakansrisk på lång sikt. Bolaget försöker alltid minimera sin risk genom att ingå hyresavtal innan byggstart i projekten.

Omvärldsrisker

Geopolitik

Den amerikanska utrikespolitiken medför en stor osäkerhet på global nivå och riskerar att påverka bland annat inflationen, ränteutvecklingen, investeringsviljan mm.

Den fullskaliga invasionen av Ukraina är nu inne på sitt 4e år och ännu verkar ingen fred föreligga i närtid. Nystad påverkas i dagsläget minimalt av kriget.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Inflation och byggkostnader

Prisutvecklingen är en konstant risk men den har under det senaste året varit på en normal nivå. KPI har ökat med cirka 1,6% (okt-okt) vilket medför ökade hyresintäkter i samma takt. Byggkostnaderna (E122) har under samma period ökat med 2,3%.

Ränteläget

Under 2022 började Riksbanken att höja styrräntan som då gick från 0% till 2,5% och höjdes ytterligare under 2023 till 4,0%. Under 2024 började Riksbanken att sänka styrräntan från 4,0% till 2,5% och i januari 2025 sänktes räntan ytterligare till 2,25%.

- Koncernens finansieringskostnader har sänkts då både styrräntan och bankernas marginaler har sänkts och
- likviditeten har förbättrats tack vare lägre räntekostnader vilket skapar en ökad stabilitet.

Hållbarhetsarbete

Nystad har goda möjligheter att bidra till ett hållbart samhälle, både socialt, ekonomiskt och miljömässigt, genom att utveckla samhällsfastigheter ur ett holistiskt och nytänkande perspektiv.

Bolaget hjälper kommuner att tillgodose invånarnas behov av samhällsservice genom att utveckla och tillhandahålla hållbara och effektiva byggnader med god markanvändning. Som långsiktig partner och fastighetsägare, levererar Nystad en framtidssäker lösning i nära samarbete med kommuner, hyresgäster och entreprenörer.

Genom god utformning och arkitektur anpassad till respektive plats, kvalitet i material och funktioner som är väl genomtänkta och flexibla, bygger bolaget hållbart för framtiden. Nystad anser inte att det finns en standardlösning utan varje plats kräver sin unika byggnad. Nystads nybyggda fastigheter ska minst uppnå Miljöbyggnad Silver och alla våra nytecknade hyresavtal är gröna med ömsesidiga åtaganden mellan parterna för att minska miljöpåverkan från såväl byggnader som verksamheter.

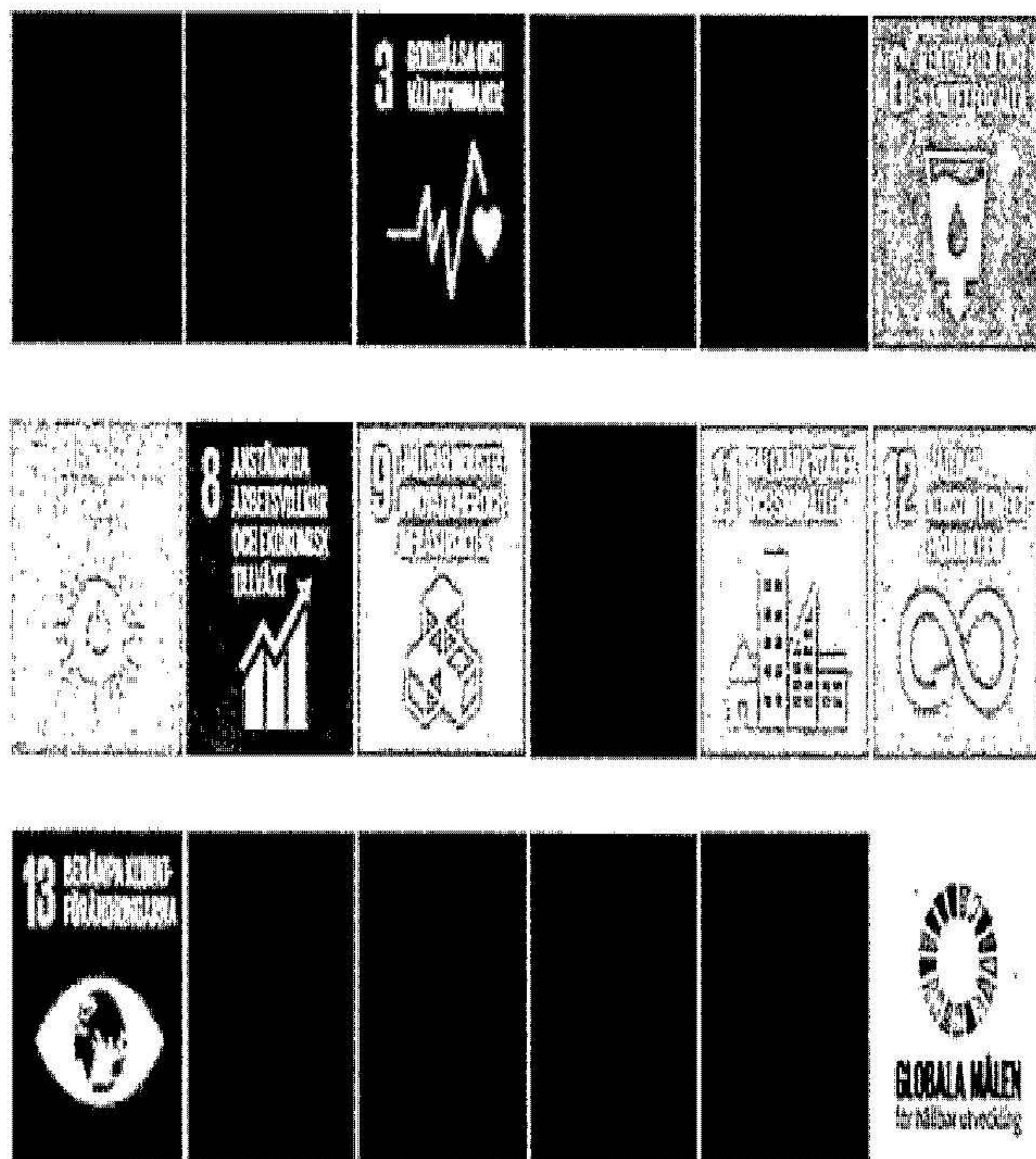
Bolagets alla projektutvecklingar miljöcertifieras enligt Sweden Green Building Council Miljöbyggnad.

Hållbarhetsmål

Fastighetsbranschen står för en stor del av samhällets totala utsläpp av växthusgaser både under byggskedet och förvaltningsskedet. Det är därför viktigt att välja lösningar utifrån byggnadens hela livscykel.

Av FNs 17 globala mål har Nystad valt 8 som bedömts särskilt relevanta för verksamheten. Alla 17 globala mål är dock viktiga och beaktas i den mån det är möjligt i processerna. Utöver FNs globala mål har Nystad utgått ifrån EU's klimatobjektiv (Taxonomi). Dessa mål arbetas det kontinuerligt med i samband med att pågående projekt miljöcertifieras.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024



FNs globala mål är omfattande och fungerar som hållbarhetsområden som Nystad sedan brutit ned för att kunna definiera egna mål och på så sätt bidra till en hållbar utveckling. I arbetet med att implementera de 8 utvalda globala målen i det dagliga arbetet har Nystad definierat fokusområden inom vilka vi kan sätta upp konkreta mål och planer. Fokusområdena är; Projekt, Energi, Resursanvändning, Ekologisk långsiktighet, Samhällsansvar, Hållbar arbetsplats och Ansvarsfulla affärer. Dessa fokusområden omfattar arbetet på huvudkontoret, i förvaltningsfastigheterna och i utvecklingsprojekten.

2024 års arbete

Under 2024 har Nystad arbetat aktivt i projekten för att uppfylla, och överträffa, de tidigare satta hållbarhetsmålen.

Skolan i Midsommarkransen har under 2024 certifierats enligt Miljöbyggnad Guld efter att alla kriterier har granskats och följts upp. Ambitionen är att även idrottshallsbyggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Guld under 2025. Skolan i Åkersberga har under året certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Nystad har som mål att alla byggnader ska minst uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.

Nystad har ett samarbetsavtal med Åkersberga Handbollsklubb för att särskilt bidra till deras ungdomsverksamhet. Bland annat kommer Nystads sponsring bidra till material och lovverksamhet för barn i de yngre åldrarna.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Koncernens finansiella utveckling

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	54 912	28 988	25 825	12 468	11
Förvaltningsresultat	11 084	-59	8 674	6 810	-415
Värdeförändring	145 287	84 927	263 640	117 002	54 002
Årets resultat	160 105	63 327	215 441	98 186	42 659
Balansomslutning	1 950 360	1 613 160	1 026 248	597 762	346 849
Summa eget kapital	763 903	836 705	452 377	202 777	201 446
Soliditet, %	39%	52%	44%	34%	58%

Nystad Stadsutveckling AB grundades 2017. Koncernens färdigställda fastigheter är fullt uthyrda. Koncernens förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde efter tillämpade redovisningsprinciper som framgår av not 1 och 7. Värderingen har resulterat i att en värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 145 287 tkr har intäktsförts. Värdeförändringen är i väsentlighet hänförlig till att projekt färdigställts. Koncernens soliditet uppgick till 39% vid årsskiftet, likviditeten vid årsskiftet uppgår till 225 363 tkr.

Moderbolagets finansiella utveckling

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 642	8 885	7 034	2 257	5 880
Resultat före finansiella poster	-4 952	-3 620	-4 321	132	4
Årets resultat	-6 013	5 844	-2 068	46	6
Balansomslutning	226 763	465 561	166 312	108 473	4 809
Summa eget kapital	222 326	461 245	134 401	92 169	3 026
Soliditet, %	98%	99%	81%	85%	63%

Moderbolagets verksamhet består av affärsutveckling och projektledning av de projekt som koncernen driver, förvaltningstjänster samt att tillhandahålla koncern-gemensamma tjänster.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Fritt eget kapital	227 983 764
Årets resultat	-6 013 066
	221 970 698

Styrelsen föreslår att de till stämmans förfogande stående medlen balanseras i ny räkning.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter		53 199	28 110
Övriga rörelseintäkter		1 713	878
Summa intäkter		54 912	28 988
Fastighetskostnader		-7 324	-2 890
Driftöverskott		47 588	26 098
Central administration	2,3	-6 355	-5 715
Ränteintäkter		2 548	403
Räntekostnader		-32 696	-20 844
Förvaltningsresultat		11 084	-59
Värdeförändring	4	145 287	84 927
Realiserad värdeförändring		1 611	-
Resultat före skatt		157 982	84 868
Skatt	5	2 123	-21 541
Årets resultat		160 105	63 327

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat	160 105	63 327
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	160 105	63 327
Årets resultat hänförligt till		
- moderföretagets aktieägare	160 105	63 327
- innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	160 105	63 327

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Koncernens balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31	Eget kapital och skulder (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				12			
Exploateringsprojekt	6	2 806	2 029	Aktiekapital		355	355
Förvaltningsfastigheter	7	1 638 385	1 432 985	Ännu ej registrerat aktiekapital		-0	0
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt	8	60 253	60 253	Övrigt tillskjutet kapital		217 314	450 220
Inventarier	16	51	68	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		546 234	386 130
		1 701 495	1 495 336	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		763 903	836 705
Omsättningstillgångar				Summa eget kapital			
<u>Kortfristiga fordringar</u>							
Kundfordringar		8 546	8 281	Långfristiga skulder			
Övriga kortfristiga fordringar	9	11 467	5 245	Uppskjuten skatteskuld	5	113 683	130 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	3 489	6 627	Leasingskulld tomträtt		60 253	60 253
		23 502	20 153	Summa långfristiga skulder		173 935	190 778
<u>Likvida medel</u>	11	225 363	97 671	Kortfristiga skulder			
				Byggnadskreditiv		20 058	72 327
Summa omsättningstillgångar		248 865	117 824	Kortfristig skuld till kreditinstitut	13	895 000	353 239
				Leverantörsskulder		60 232	129 716
				Övriga kortfristiga skulder	14	1 169	3 064
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	36 064	27 332
Summa tillgångar		1 950 360	1 613 160	Summa kortfristiga skulder		1 012 522	585 677
				Summa skulder och eget kapital		1 950 360	1 613 160



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Förändring av koncernens eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	355	129 220	322 802	452 377	-0	452 377
Nyemission	0	305 000	-	305 000	-	305 000
Nyemission, ännu ej registrerad	0	16 000	-	16 000	-	16 000
Fondemission	-	-	-	-	-	-
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	63 327	63 327	-	63 327
Utgående eget kapital 2023-12-31	355	450 220	386 130	836 705	-0	836 705
Ingående eget kapital 2024-01-01	355	450 220	386 130	836 705	-0	836 705
Nyemission	0	51 080	-	51 080	-	51 080
Inlösen av preferensaktier, ännu ej registrerade	-0	-45 192	-	-45 192	-	-45 192
Fondemission	0	-0	-	-	-	-
Förskjutningar i eget kapital	-	-	-	-	-	-
Inlösen av preferensaktier	-0	-238 794	-	-238 794	-	-238 794
Årets resultat	-	-	160 105	160 105	-	160 105
Utgående eget kapital 2024-12-31	355	217 314	546 234	763 903	-0	763 903



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	tkr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löpande verksamheten			Finansieringsverksamheten		
Driftnetto	47 588	26 098	Nyemission	51 080	321 000
Central administration	-6 338	-5 698	Inlösen preferensaktier	-283 986	-
Betald ränta	-30 148	-18 565	Upptagande av lån	985 462	30 000
Betald skatt	0	-	Amortering	-138 100	-7 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	11 102	1 835	Byggnadskreditiv	-72 327	72 327
			Kassaflöde från finansieringsverksamheten	542 128	416 291
Kassaflöde förändring rörelsekapital			Periodens kassaflöde	142 412	89 666
Förändring kortfristiga fordringar	-7 678	-11 231			
Förändring kortfristiga skulder	-51 442	88 074	Likvida medel vid periodens början	97 671	8 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 018	78 679	Periodens kassaflöde	142 412	89 666
			Likvida medel vid periodens slut	225 363	97 671
Investeringsverksamheten					
Investeringar i Exploateringsprojekt	-1 060	-1 206			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-574 984	-404 013			
Försäljning av fastigheter	224 346	-			
Förvärv av inventarier	-	-86			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-351 698	-405 304			



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Moderbolagets resultaträkning

Intäkter (tkr)	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		9 642	8 885
Personalkostnader	2	-11 113	-9 597
Övriga kostnader		-3 464	-2 890
Avskrivning inventarier		-17	-17
Resultat före finansiella poster		-4 952	-3 620
Ränteintäkter		10 010	4 957
Räntekostnader		-676	-881
Resultat före skatt		4 382	456
Bokslutsdispositioner		-	-
Koncernbidrag		-10 395	5 388
Skatt	5	-	-0
Årets resultat		-6 013	5 844

Moderbolagets rapport över totalresultat

tkr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat	-6 013	5 844
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-6 013	5 844

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31	Eget kapital och skulder (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				<i>Bundet eget kapital</i>			
Inventarier	16	51	68	Aktiekapital		355	355
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				Ännu ej registrerat aktiekapital		-0	0
Andelar i koncernföretag	17	103 630	103 487	<i>Fritt eget kapital</i>		-	-
Summa anläggningstillgångar		103 681	103 555	Överkursfond		223 735	456 642
Omsättningstillgångar				Balanserat resultat		4 248	-1 596
<u>Kortfristiga fordringar</u>				Årets resultat		-6 013	5 844
Fordringar hos koncernföretag		115 334	286 825	Summa eget kapital		222 326	461 245
Övriga kortfristiga fordringar		654	470	Obeskattade reserver			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	3 231	20 834	-			
<u>Kassa och Bank</u>				Kortfristiga skulder			
		3 862	53 878	Leverantörsskulder		573	735
Summa omsättningstillgångar		123 082	362 006	Skulder till koncernföretag		-	-
Summa tillgångar		226 763	465 561	Övriga kortfristiga skulder		1 157	2 608
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 707	973
				Summa kortfristiga skulder		4 437	4 316
				Summa skulder och eget kapital		226 763	465 561



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Förändring av moderbolagets eget kapital

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	355	136 042	-1 996	134 401
Nyemission	0	305 000	-	305 000
Nyemission, ännu ej registrerad	0	16 000	-	16 000
Årets resultat	-	-	5 844	5 844
Utgående eget kapital 2023-12-31	355	457 042	3 848	461 245
Ingående eget kapital 2024-01-01	355	457 042	3 848	461 245
Nyemission	-	51 080	-	51 080
Inlösen av preferensaktier, ännu ej registrerad	-	-45 192	-	-45 192
Fondemission	-	-	-	-
Inlösen av preferensaktier	-	-238 794	-	-238 794
Årets resultat	-	-	-6 013	-6 013
Utgående eget kapital 2024-12-31	355	224 135	-2 165	222 326

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-4 952	-3 620
Avskrivningar	17	17
Erhållen ränta	10 010	4 957
Betald ränta	-676	-881
Betald skatt	-	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	4 399	473
Kassaflöde förändring rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	178 514	-244 358
Förändring kortfristiga skulder	121	-27 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 034	-271 479
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-	-86
Aktieägartillskott till dotterbolag	-143	-25
Förvärv av dotterbolag	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143	-111
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	51 080	321 000
Inlösen av preferensaktier	-283 986	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 906	321 000
Periodens kassaflöde	-50 015	49 410
Likvida medel vid periodens början	53 878	4 467
Periodens kassaflöde	-50 015	49 410
Likvida medel vid periodens slut	3 862	53 878

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Nystad Stadsutveckling AB, org.nr 559113-3375, (Nystad) med adress Kammakargatan 9A, 111 40 Stockholm är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna och antagna av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), rekommendationen RFR1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på gällande skatteregler. Vi har valt att betona väsentlig information om tillämpade principer med avvikande textfärg och kursiv stil.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska

anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas inte till fulla värdet förrän efter godkänd slutbesiktning, se vidare not 7. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Nystad har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Nystad. Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet).

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på kriterier som förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv redovisas full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Redovisad goodwill uppkommer genom att full uppskjuten skatt redovisas i stället för det värde på uppskjuten skatt som parterna avtalat vid transaktionen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Eftersom uppskjuten skatt vanligen beaktas/förhandlas mellan parterna vid förvärv uppstår en så kallade dag-ett-vinsten, vilken redovisas som orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i det första bokslutet efter förvärvet.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Nystads intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Åtaganden som Nystad ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis värme och kyla är en integrerad del av hyran i och med att

hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller annan påverkan på utförandet. Den service som tillhandahålls till hyresgästerna har bedömts utgöra en integrerad del av hyran. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Ersättningar från hyresgäster i samband med avflyttning i förtid redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Nystad.

Övriga intäkter

Övriga rörelseintäkter utgörs av andra intäkter än hyresintäkter från förvaltningsfastigheter och redovisas som intäkt den period då uppdrag utförs.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett senare tillfälle.

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024**Redovisning av segment**

Resultatet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Nystad bedriver endast verksamhet inom ett segment, uppförande och förvaltning av samhällsfastigheter.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader**Fastighetskostnader**

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras.

Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Förvaltningsresultat

Verksamhetens intäkter minus driftkostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och kostnader före värdeförändringar och skatt.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Den aktuella skatten har beräknats till gällande skattesats 2024, 20,6 procent.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när de enligt hyreskontraktet är förfallna till betalning.

Kundfordringar tas upp när faktura har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av Finansiella tillgångar

Skuldinstrument

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

av transaktionskostnader. Hyresfordringar och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i Övrigt totalresultat tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i Övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Egetkapitalinstrument

Klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras

att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. *Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.*

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. *Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och kundfordringar.* En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar värderas genom en samlad bedömning av kreditrisken baserat på internt och externt tillgänglig information. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande

institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. *Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten.* När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. *Beräknade nyttjandeperioder;*

– maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt är projekt som är i tidiga skeden och som syftar till att koncernen ska uppföra byggnad på en fastighet, friköpt eller upplåten med tomträtt. Det kan vara en markanvisning från en kommun eller utgifter för projektering

som syftar till att erhålla en markanvisning eller på annat sätt kunna förvärva en fastighet eller erhålla en tomträtt. Koncernen äger ännu inte fastigheten varför utgifterna inte redovisas som förvaltningsfastighet.

Exploateringsprojekt redovisas till anskaffningskostnad enligt IAS 38 med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13

”Icke observerbara indata”. När koncernen förvärvar fastigheten rubriceras det bokförda värdet av Exploateringsprojektet om till Förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Nystads ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, upptas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 7. I noten finns även bl a angivet antaganden som ligger till grund för värderingen.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar med jämna mellanrum.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisnings-principerna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Ersättningar till anställda

Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Nystads pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS 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. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om

ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 7.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Fakturerade tjänster till dotterbolag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Nystad i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning, projektledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen löpande och baseras på avtal mellan moderbolaget och dotterbolagen. 100% (100%) av

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

omsättningen i moderbolaget utgör försäljning till dotterbolag.

Dotterbolag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. Värdet på andelarna i dotterföretag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 2 Personal och styrelse

Medelantal anställda	2024	2023
Moderbolaget	6	6
Dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	6	6

Samtliga är anställda i Sverige.

Löner, arvoden och förmåner (tkr)	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Styrelse och VD				
Grundlön	2 169	2 160	2 169	2 160
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Förmåner	17	13	17	13

Övriga anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Grundlön	3 492	3 387	3 492	3 387
Rörlig ersättning	1 108	167	1 108	-
Förmåner	104	99	104	99
Summa	6 890	5 826	6 890	5 659

Avtalsenliga pensionskostnader

Ledande befattningshavare	754	769	754	769
Övriga anställda	509	559	509	559
Summa	1 263	1 328	1 263	1 328

Lagstadgade sociala kostnader inkl.

löneskatt	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ledande befattningshavare	870	870	870	870
Övriga anställda	1 598	1 253	1 598	1 253
Summa	2 468	2 123	2 468	2 123

Personalkostnader aktiveras

Löner och andra kostnader för personal som under året har arbetat med projekt har aktiverats som förvaltningsfastighet.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Ersättning till styrelse

Styrelsen har inte erhållit något arvode under 2024. Fredrik Hermansson och Per Ronnevik utgör även företagsledning. Löner och ersättningar som de har erhållit avser anställningen i koncernen och redovisas under ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen. Lönen består av en fast grundlön utan någon rörlig ersättning.

Pensioner

Ledande befattningshavare har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Pensionsåldern är 65 år.

Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för ledande befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Nystad har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Ersättning till revisorer (tkr)	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ersättning till revisionsbyråer				
Revisionsuppdrag	429	186	429	186
Revision utöver revisionsuppdraget	-	24	-	24
Övriga tjänster	33	-	33	-
Summa	462	210	462	210

Not 4 Värdeförändring

Årets värdeförändring består av en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter med 145 mkr. Värdeförändringen består av en uppgång med 145 mkr i de pågående projekten då projekten utvecklas väl och kommer närmare färdigställandetidpunkten eller färdigställt.

Specifikation värdeförändring (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	145 570	84 927
Exploateringsprojekt	-283	-
	145 287	84 927

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Not 5 Skatter

Koncernen

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning (tkr)	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skattekostnad	2 123	-21 541
Summa skatt	2 123	-21 541

Avstämning skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	157 982	84 868
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-32 544	-17 483
Skatteeffekt avseende:	-	-
Ej avdragsgilla räntor	-2 287	-4 030
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-24	-28
Försäljning av fastigheter	36 978	-
Skattemässigt underskott aktiverade räntor	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	-
Redovisad skatt	2 123	-21 541
Effektiv skatt	-1,3%	25,4%

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens

balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Underskottsavdrag	-3 183	-3
Obeskattade reserver	-	48
Förvaltningsfastigheter	116 865	130 479
Total uppskjuten skatt	113 683	130 525

Nystad har i koncernen beräknat 20,6 procent uppskjuten skatt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört verkligt värde för förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS40. Skattemässigt underskott uppgår till 15 449 tkr.

Moderbolaget (tkr)	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Årets aktuella skatt	-	-
Skatt	-	-

Not 6 Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Per 31 december 2024 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts.

Exploateringsprojekt (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 863	3 657
Omrubricering från förutbetalda kostnader	-	-
Investeringar i exploateringsprojekt	1 060	1 206
Utrangeringar	-3 117	-
Omrubricering till förvaltningsfastighet	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 806	4 863
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 833	-2 833
Periodens nedskrivning	-283	-
Utrangering	3 117	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-2 833,4
Utgående redovisat värde	2 806	2 029

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Not 7 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, samt byggnads- och markinventarier. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet, för fortsatt användning som förvaltningsfastighet, redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Utgift för lån till förvaltningsfastigheter under uppförande har under året aktiverats med 16 645 tkr (2 337). Förvaltningsfastigheterna redovisas, efter första redovisningstillfället, till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheterna klassificeras till Nivå 3, "Icke observerbara indata för tillgången eller skulden" enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Verkligt värde baseras på en intern värdering av varje enskild fastighet.

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde för färdig fastighet med avdrag för återstående investeringsutgifter. Värdeökningen i fastigheter under uppförande redovisas baserat på myndighetsbeslut, bindande avtal och grad av färdigställande.

Värdeförändringar består av realiserad och orealiserad värdeförändring och redovisas netto för samtliga fastigheter.

Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid räkenskapsårets utgång, jämfört med samma period föregående år, med justering för under året aktiverade värderingshöjande investeringar. För fastighet som förvärvats under året beräknas orealiserad värdeförändring som skillnaden mellan värderingen vid räkenskapsårets utgång och anskaffningsvärdet vid förvärvet, med justering för värderingshöjande investeringar.

Realiserad värdeförändring beräknas som skillnaden mellan försäljningspris minskat med försäljningsomkostnader och värderingshöjande investeringar som vidtagits efter senaste årsbokslut samt upptaget värde i senaste årsbokslut.

<u>Förvaltningsfastigheter (tkr)</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Värde vid årets början	1 432 985	944 046
Investeringar	574 984	404 013
Omrubricering från exploateringsprojekt	-	-
Förvärv, köpeskilling	-	-
Försäljning	-515 155	-
Värdeförändring	145 570	84 927
Värde vid årets slut	1 638 385	1 432 985

Marknadsvärdena bedöms med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Driftnettona beräknas med hyresinbetalningarna baserat på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på avkastning som varierar med läge, fastighetstyp, etc. För att säkerställa interna värderingar stäms dessa av mot externa värdering minst en gång per år. Marknadsvärdesbedömningen av färdigställda fastigheter i bokslutet för 2024 är extern och har utförts av Newsec. Marknadsvärdesbedömningen av pågående projekt har utförts internt.

I värderingarna har använts en kalkylränta mellan 5,00% och 5,75% och en direktavkastning efter kalkylperiodens slut mellan 4,45% och 5,10%.

Not 8 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar det diskonterade värdet av tomträtsavtal som nyttjanderättstillgång. Motsvarande belopp tas upp som leasingskuld under långfristiga skulder.

tkr	2024-12-31	2023-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Värde vid årets början	60 253	60 253
Tecknade tomträtsavtal	-	-
Värde vid årets slut	60 253	60 253

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Momsfordran	631	4 750	-	-
Skattekonto	197	23	185	-
Restlikvid försäljning fastigheter	10 169	-	-	-
Övrigt	470	472	470	470
Summa	11 467	5 245	654	470

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda projektutvecklingskostnader	-	-0	2 806	20 459
Övriga förutbetalda kostnader	3 489	6 627	424	375
Summa	3 489	6 627	3 231	20 834

Not 11 Likvida medel

Koncernens likvida medel består av banktillgodohavanden i svenska banker.

Not 12 Eget kapital

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets ingång 355 265 kronor fördelade på 354 629 A-aktier med tio röster per aktie, 271 B-aktier med en röst vardera och 365 Preferensaktier med en röst vardera. Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång 355 316 kronor fördelade på 354 629 A-aktier med tio röster per aktie,

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

271 B-aktier med en röst vardera och 189 Preferensaktier. Resterande aktiekapital är tillfört genom fondemission.

Inlösen av 43 preferensaktier gjordes 2024-12-19 men var vid räkenskapsårets utgång ej registrerade.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Samtliga koncernens skulder till kreditinstitut har en kortare löptid än ett år

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Övrigt	1 169	3 064	1 157	2 608
Summa	1 169	3 064	1 157	2 608

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	17 306	7 242	-	-
Upplupna räntor	5 486	2 506	-	-
Upplupen projektutgift	32	15 715	-	-
Upplupna lönekostnader	1 456	-	1 456	-
Övriga upplupna kostnader	11 784	1 869	1 251	973
Summa	36 064	27 332	2 707	973

Not 16 Inventarier

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärde	86	86	86	86
Akkumulerade avskrivningar	-34	-17	-34	-17
Summa	51	68	51	68

Not 17 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisations - nummer	Säte	Kapital- andel	Röstandel	Bokfört värde tkr
Nystad Kungsbacka AB	559181-4305	Stockholm	100%	100%	99 812
Nystad Stockholm Norrort AB	559181-3299	Stockholm	100%	100%	3 600
Nystad Ekerö AB	559257-8149	Stockholm	100%	100%	68
Nystad Stockholm AB	559282-3982	Stockholm	100%	100%	125
Nystad Projekt AB	559436-1007	Stockholm	100%	100%	25
Summa					103 630

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter (tkr)	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	1 080 000	1 003 000	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Eventalförpliktelser (tkr)				
Borgen för dotterbolag	-	-	983 452	528 158

Not 19 Närstående

Under 2024 köpte Nystad Stadsutveckling skatterådgivning av Svalner Skatt AB för 559 tkr. Bolagets styrelseledamot Viktor Sandberg är delägare i Svalner AB.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024**Not 20 Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Fritt eget kapital	227 983 764
Årets resultat	-6 013 066
Summa	221 970 698

Styrelsen föreslår att de till stämmans förfogande stående medlen balanseras i ny räkning.

Not 21 Händelser efter balansdagen**Inlösen av aktier i moderbolaget**

Nystad löste in 82 st. preferensaktier 10 februari 2025

Miljöcertifiering

Tellus idrottshallar har miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Guld.



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Underskrifter

Underskrifter

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 9 maj 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 9 maj 2025.

Stockholm datum enligt elektronisk signatur
Styrelsen i Nystad Stadsutveckling AB

Fredrik Hermansson,
Styrelsens ordförande

Per Ronnevik,
Verkställande Direktör

Viktor Sandberg,
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits datum enligt digital signatur

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nystad Stadsutveckling AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14 – 43 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsen och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och den verkställande direktören ansvarar även

för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och den verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

- händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Nystad Stadsutveckling AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i

förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen och den verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens 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. En 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. 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.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2024

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 någon styrelseledamot eller en 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.

Uppsala den dag som framgår av min digitala signatur



Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557546351457



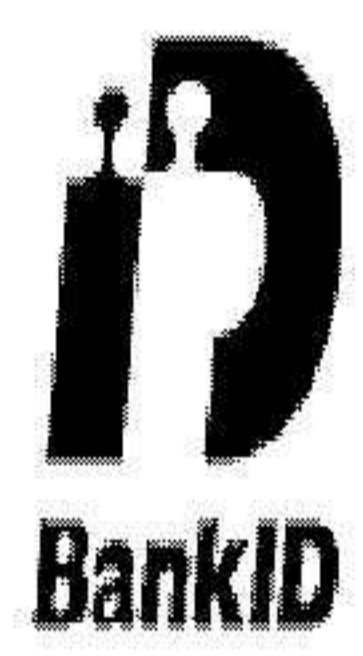
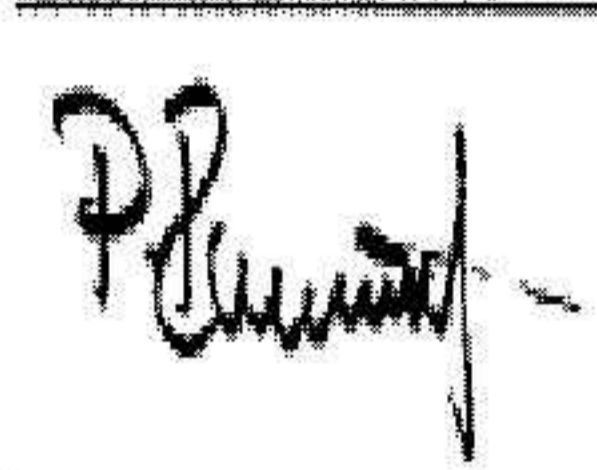
Document

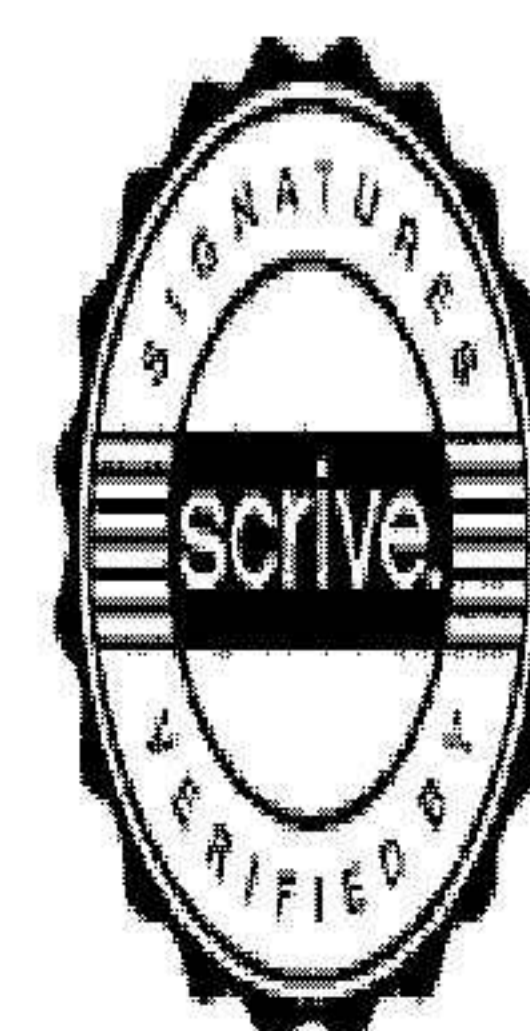
Arsredovisning 2025-05-08_FINAL
Main document
46 pages
Initiated on 2025-05-09 13:57:23 CEST (+0200) by Elias
Ulvskog (EU)
Finalised on 2025-05-09 15:14:12 CEST (+0200)

Initiator

Elias Ulvskog (EU)
Nystad Stadsutveckling AB
ID number 9003145191
elias.ulvskog@nystad.se
+46765255850



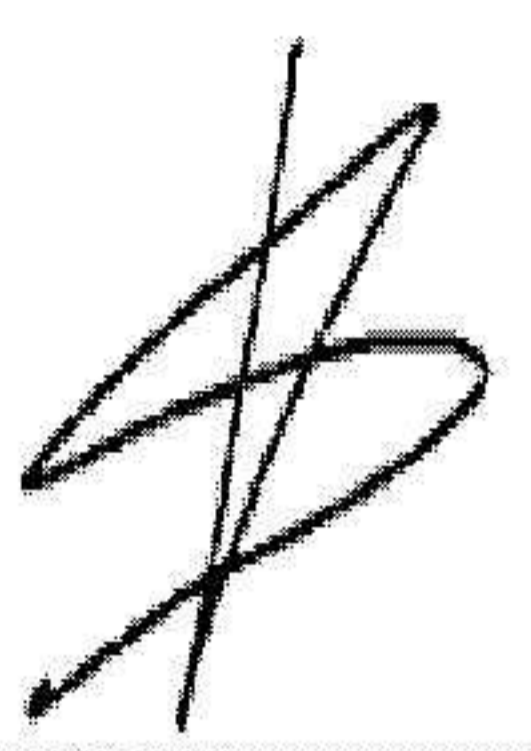

Signatories

<p>Fredrik Hermansson (FH) Nystad Stadsutveckling AB ID number 690316-0433 fredrik.hermansson@nystad.se +46708615763</p>   <p>The name returned by Swedish BankID was "JOHAN FREDRIK HERMANSSON" Signed 2025-05-09 14:47:08 CEST (+0200)</p>	<p>Per Ronnevik (PR) Nystad Stadsutveckling AB ID number 720605-0119 per.ronnevik@nystad.se +46766275815</p>   <p>The name returned by Swedish BankID was "Per Gustaf Ronnevik" Signed 2025-05-09 14:49:35 CEST (+0200)</p>
--	---



Verification

Transaction 09222115557546351457

<p>Viktor Sandberg (VS) Svalner ID number 780925-6675 viktor.sandberg@svalner.se +46704418036</p>	<p>Ingemar Rindstig (IR) Global Fastignetsanalys AB ID number 491102-2996 ingemar.rindstig@globalprop.se +46705243300</p>
	
	
<p><i>The name returned by Swedish BankID was "VIKTOR SANDBERG"</i> <i>Signed 2025-05-09 14:51:55 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>The name returned by Swedish BankID was "Lennart Ingemar Rindstig"</i> <i>Signed 2025-05-09 15:14:12 CEST (+0200)</i></p>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

