

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB

559240-9279

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jon Leo Rikhardsson, Styrelseledamot

2025-06-30

Styrelsen för Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Johannesörten 2 i Nyköping.

Bolaget har sitt säte i Nyköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets fastighet är fullt uthyrd och förvaltningen fungerar bra. Bolagets resultat är tufft på grund av högt ränteläge men kassaflödet är bra vilket är viktigt.

Bolagets resultat bedöms förbättras vartefter räntekostnaderna sjunker.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020 (11 mån)
Nettoomsättning	9 562	5 893	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-91	-1 042	-53	-59	-91
Balansomslutning	169 964	172 450	178 350	103 957	9 027
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,0	0,1	1,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 149 096	-1 135 688	113 408
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 135 688	1 135 688	0
Erhållna aktieägartillskott		550 000		550 000
Årets resultat			-556 763	-556 763
Belopp vid årets utgång	100 000	563 408	-556 763	106 645

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 750 000 kr (1 200 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	563 408
årets förlust	-556 763
	6 645
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 645
	6 645

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

9 562 154

5 892 910

9 562 154

5 892 910

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 716 796

-1 545 508

Övriga externa kostnader

-92 867

-59 299

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 364 879

-2 208 399

Summa rörelsens kostnader

-5 174 542

-3 813 206

Rörelseresultat

4 387 612

2 079 704

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

281

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 479 164

-3 121 809

Summa resultat från finansiella poster

-4 478 883

-3 121 809

Resultat efter finansiella poster

-91 271

-1 042 105

Resultat före skatt

-91 271

-1 042 105

Skatt på årets resultat

-465 492

-93 583

Årets resultat

-556 763

-1 135 688

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	169 612 957	172 183 080
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	0
		169 612 957	172 183 080
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	4	171 565	185 310
		171 565	185 310
Summa anläggningstillgångar		169 784 522	172 368 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 515	42 105
Övriga fordringar		23 538	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 978	0
		141 031	42 205
<i>Kassa och bank</i>		38 605	39 855
Summa omsättningstillgångar		179 636	82 060
SUMMA TILLGÅNGAR		169 964 158	172 450 450

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		563 408	1 149 096
Årets resultat		-556 763	-1 135 688
		6 645	13 408
Summa eget kapital		106 645	113 408
Avsättningar			
Övriga avsättningar	5	833 448	839 110
Summa avsättningar		833 448	839 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	0	98 500 000
Summa långfristiga skulder		0	98 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	99 000 000	1 000 000
Checkräkningskredit	8	60 824 930	62 231 076
Förskott från kunder		741 192	717 395
Leverantörsskulder		533 335	32 067
Skulder till koncernföretag		6 788 383	7 359 728
Aktuella skatteskulder		451 747	278 893
Övriga skulder		1 423	131 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		683 055	1 247 248
Summa kortfristiga skulder		169 024 065	72 997 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 964 158	172 450 450

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Avdrag görs för lämnade rabatter och moms.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyresfastigheter	
Stomme	100 år
Tak	60 år
Fasad	50 år
Fönster	30 år
Balkong	30 år
Dörrar	25 år
VS	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Hiss	40 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads-gats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 391 479	6 569 356
Inköp	794 756	0
Omfört från pågående nyanläggning	0	167 822 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 186 235	174 391 479
Ingående avskrivningar	-2 208 399	0
Årets avskrivningar	-3 364 879	-2 208 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 573 278	-2 208 399
Utgående redovisat värde	169 612 957	172 183 080

Anskaffningsvärdet har minskats med erhållna offentliga bidrag uppgående till 23 008 600 kr (23 008 600).

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	171 780 203
Under året nedlagda kostnader	0	19 050 520
Erhållna bidrag	0	-23 008 600
Under året genomförda omfördelningar	0	-167 822 123
Utgående nedlagda kostnader	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 310	0
Tillkommande fordringar	0	185 310
Ianspråktaga fordringar	-13 745	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 565	185 310
Utgående redovisat värde	171 565	185 310

Not 5 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	839 110	0
Årets avsättningar	0	839 110
Under året ianspråktaga belopp	-5 662	0
	833 448	839 110
Specifikation övriga avsättningar		
Garantiåtaganden	833 448	839 110
	833 448	839 110

Not 6 Långfristiga skulder

Ingen del av långfristiga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 99 000 000 kronor (99 500 000) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	98 500 000
	0	98 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	99 000 000	1 000 000
	99 000 000	1 000 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Utnyttjad kredit på koncernkonto	60 824 930	62 231 076
	60 824 930	62 231 076

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till HSB Sörmlandsbostäder AB med organisationsnummer 556526-7852 med säte i Nyköping.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är HSB Södermanlands län ek. för. med organisationsnummer 716402-0567 med säte i Nyköping.

Nyköping 2025-04-07

Jon Leo Rikhardsson
Jon Leo Rikhardsson
Ordförande

Per Morelius
Per Morelius

Erik Zetterlund
Erik Zetterlund

Michael Bernzon
Michael Bernzon

Linnea Strokirk Lilja
Linnea Strokirk Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB, org.nr 559240-9279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Norrköping den 10 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor