

Årsredovisning

för

Fastighets AB Tyresö Näsby

559117-4221

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tyresö Näsby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 11 april 2024


Joachim Wagner

Styrelsen för Fastighets AB Tyresö Näsby avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga, förvalta och exploatera fast egendom

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har tidigare år slutfört detaljplanearbete tillsammans med Tyresö Kommun om att bygga ett LSS-boende som skall bedrivas i kommunal regi. Projektstarten skedde under andra kvartalet 2022 och slutförde under tredje kvartalet 2023. Boendet är nu fullt uthyrt med långt hyreskontrakt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	56
Resultat efter finansiella poster	1 249	-98	-100	-98	20
Balansomslutning	43 939	9 859	9 664	9 682	9 131
Soliditet (%)	2,5	1,1	0,5	0,8	0,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-625	62 026	111 401
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		62 026	-62 026	0
Årets resultat			994 974	994 974
Belopp vid årets utgång	50 000	61 401	994 974	1 106 375

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 401
årets vinst	994 974
	1 056 375
disponeras så att i ny räkning överföres	1 056 375
	1 056 375

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		1 946 622	0
		1 946 622	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-266 804	-43 106
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-121 923	-54 939
		-388 727	-98 045
Rörelseresultat		1 557 895	-98 045
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 883	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 740	0
		-308 857	0
Resultat efter finansiella poster		1 249 038	-98 045
Bokslutsdispositioner	3	0	165 000
Resultat före skatt		1 249 038	66 955
Skatt på årets resultat	4	-254 064	-4 929
Årets resultat		994 974	62 026

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 299 832	8 012 945
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 738 856	47 576
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	1 572 378
		43 038 688	9 632 899
Summa anläggningstillgångar		43 038 688	9 632 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 500	0
Fordringar hos koncernföretag		169 125	165 000
Aktuella skattefordringar		95 591	0
Övriga fordringar		11 624	8 380
		287 840	173 380
<i>Kassa och bank</i>		612 645	53 209
Summa omsättningstillgångar		900 485	226 589
SUMMA TILLGÅNGAR		43 939 173	9 859 488

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

61 401

-625

Årets resultat

994 974

62 026

1 056 375

61 401

Summa eget kapital

1 106 375

111 401

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

149 520

19 744

Långfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

8 462 890

9 710 945

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

49 251

0

Skulder till koncernföretag

34 171 137

0

Aktuella skatteskulder

0

17 398

Summa kortfristiga skulder

34 220 388

17 398

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 939 173

9 859 488

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 periodiseras linjärt över kontraktstiden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrningen av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som en förutbetalad intäkt.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,33%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Komponentindelning

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 75år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 0-10år
- Installationer, värme, el, VVS ventilation mm 0-10år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 0-10år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheten ingår i posterna Nettoomsättning och Övriga externa kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till J.Wagner Invest AB, org:nr 556808-2274, med säte i Stockholm. J.Wagner Invest AB ingår i en koncern där Candelitas AB, org nr 556712-4275 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovining för den största koncernen.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Candelitas AB med organisationsnummer 556712-4275 med säte i Stockholm.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	0	165 000
	0	165 000

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-124 288	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-129 776	-4 929
Totalt redovisad skatt	-254 064	-4 929

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 249 038		66 955
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-257 302	20,60	-13 793
Ej avdragsgilla kostnader		-142		-17
Effekt av skattemässiga avskrivningar		129 185		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		3 971		13 810
Förändring av uppskjuten skatt		-129 776		-4 929
Redovisad effektiv skatt	20,34	-254 064	7,36	-4 929

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 255 825	8 255 825
Inköp	36 566 137	0
Omklassificeringar	-3 179 041	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 642 921	8 255 825
Ingående avskrivningar	-242 883	-197 459
Årets avskrivningar	-100 206	-45 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-343 089	-242 883
Utgående redovisat värde	41 299 832	8 012 942
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	41 299 832	8 012 942
Taxeringsvärden byggnader	2 419 000	2 419 000
Taxeringsvärden mark	2 105 000	2 105 000
	4 524 000	4 524 000
Bokfört värde byggnader	36 511 454	3 224 564
Bokfört värde mark	4 788 378	4 788 378
	41 299 832	8 012 942

2024042505016

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 151	95 151
Inköp	1 712 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808 148	95 151
Ingående avskrivningar	-47 575	-38 060
Årets avskrivningar	-21 717	-9 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 292	-47 575
Utgående redovisat värde	1 738 856	47 576

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 572 378	1 545 754
Inköp	0	26 624
Försäljningar/utrangeringar	-1 572 378	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 572 378
Utgående redovisat värde	0	1 572 378

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

2024042505017

Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	149 520	149 520
	149 520	149 520

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	19 744	19 744
	19 744	19 744

Förändring av uppskjuten skatt

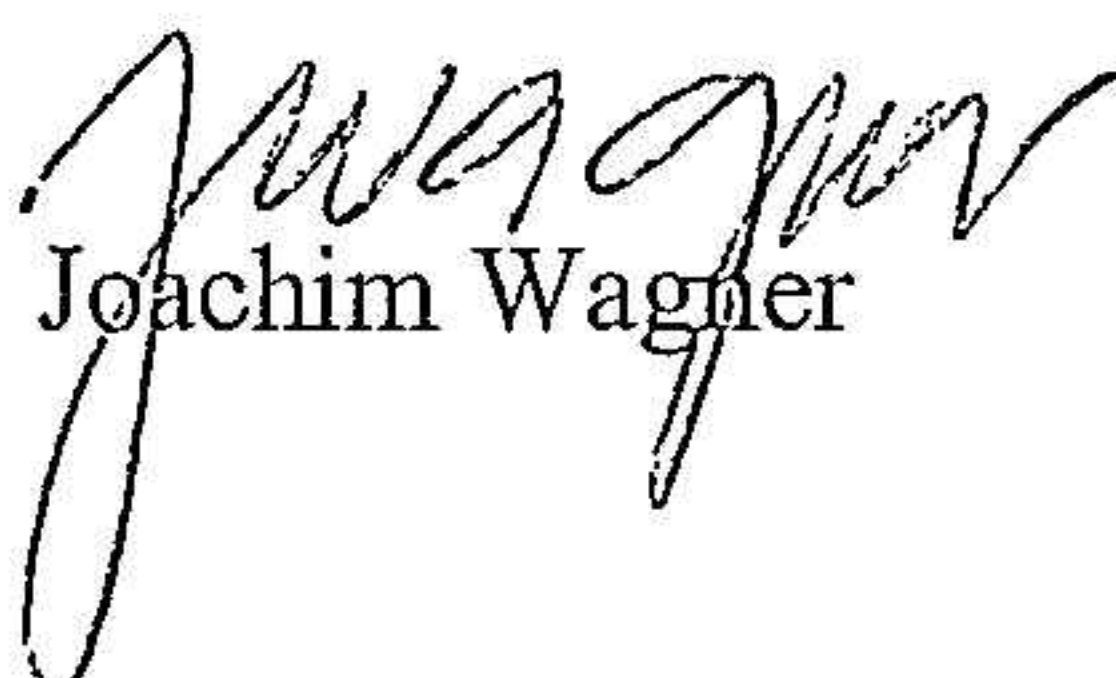
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	19 744	129 776	149 520
	19 744	129 776	149 520

Not 10 Långfristiga skulder

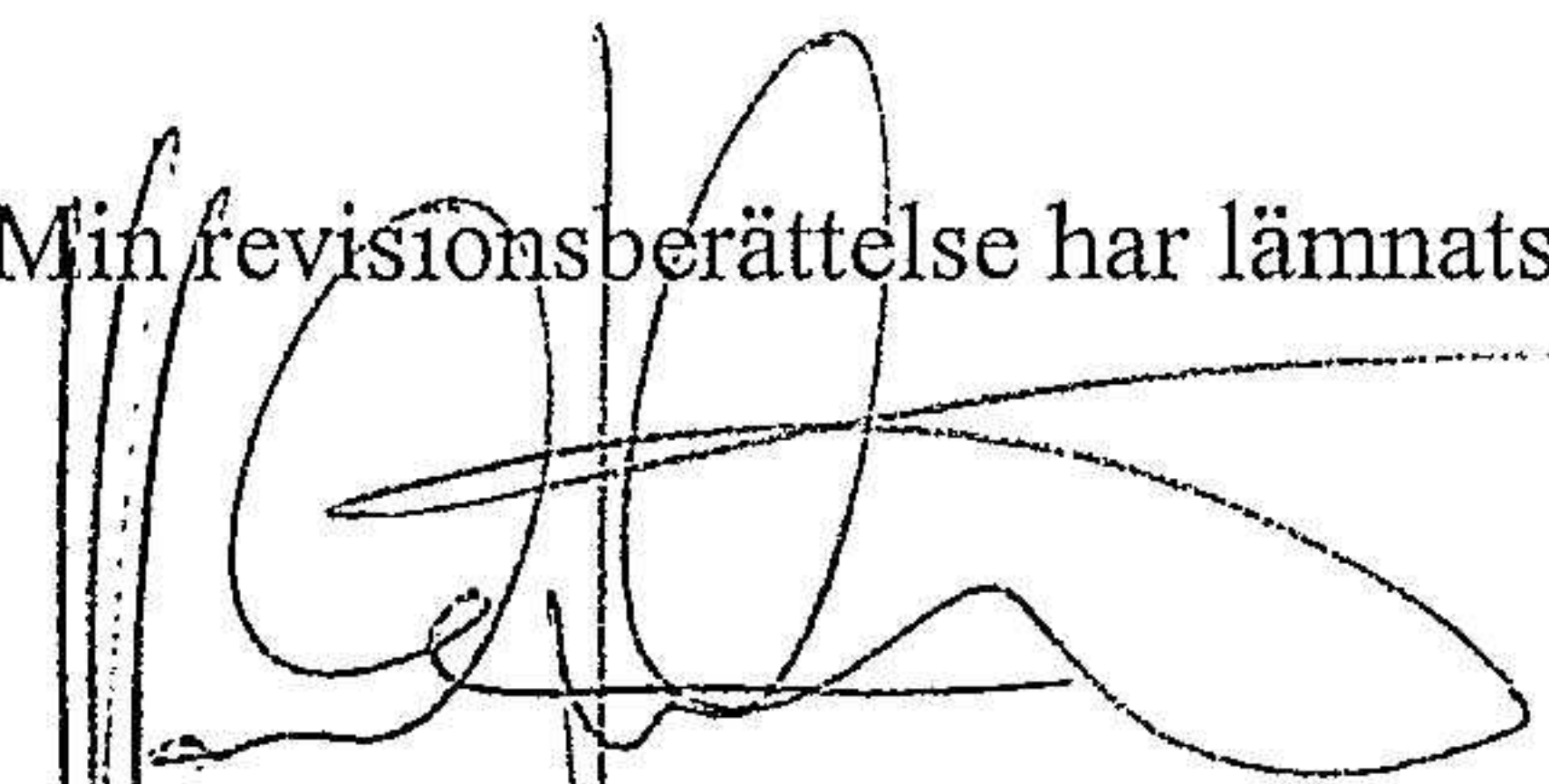
	2023-12-31	2022-12-31
Koncerninterna skulder	42 634 027	9 710 945
	42 634 027	9 710 945

2024042505018

Stockholm den 11 april 2024


Joachim Wagner

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2024


Markus Lildalen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tyresö Näsby

Org.nr. 559117 - 4221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tyresö Näsby för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tyresö Näsby's finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tyresö Näsby enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Tyresö Näsby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighets AB Tyresö Näsby enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 11 april 2024,



Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor