

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Nyköping Rosen**

556435-1822

Räkenskapsåret

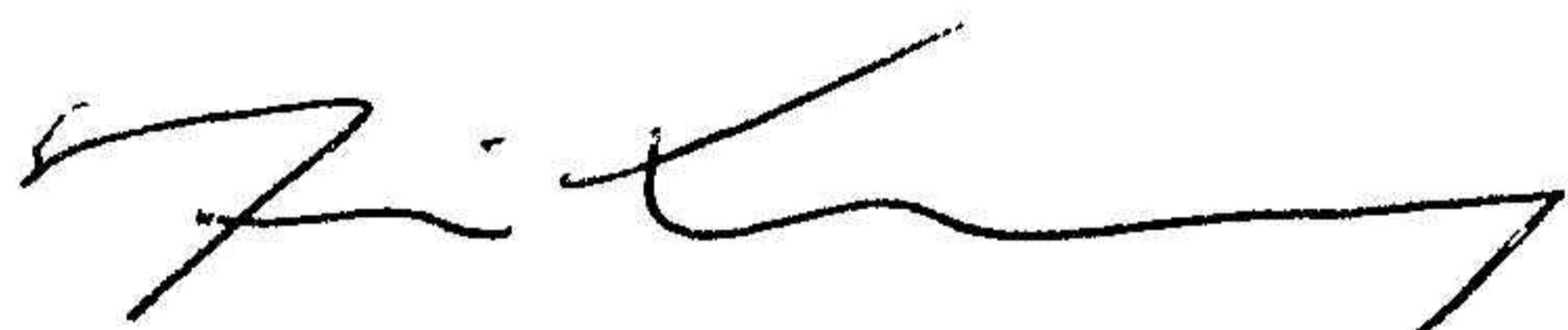
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Pär Thomaeus  
Styrelseledamot

Stockholm 2025-06-30



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Nyköping Rosen, 556435-1822, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget registrerades år 1991 och bedriver fastighetsförvaltning.

Bolagets säte är Stockholm.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Nybyggnation pågår fortsatt under året.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	0	-1	654 491
Resultat efter finansiella poster	-1 549 953	-182 774	-92 596
Soliditet %	1,2	61,3	156,6

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	200 000	40 000	8 223 403	-183 104
Balanseras i ny räkning			-183 104	183 104
Årets resultat				-1 549 953
<b>Utgående balans</b>	<b>200 000</b>	<b>40 000</b>	<b>8 040 299</b>	<b>-1 549 953</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	8 040 299
Årets resultat	-1 549 953
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 490 346</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	6 490 346
<b>Summa</b>	<b>6 490 346</b>



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		0	-1
Övriga rörelseintäkter		0	64 749
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>64 748</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 400 881	-140 412
Övriga externa kostnader		-155 773	-109 659
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 556 654</b>	<b>-250 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 556 654</b>	<b>-185 323</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	6 832	6 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-131	-3 911
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>6 701</b>	<b>2 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 549 953</b>	<b>-182 774</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 549 953</b>	<b>-182 774</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-330
<b>Summa skatter</b>		<b>0</b>	<b>-330</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 549 953</b>	<b>-183 104</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	1 695 433	1 695 433
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	551 115 322	357 674 402
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>552 810 755</b>	<b>359 369 835</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>552 810 755</b>	<b>359 369 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 151	4 095
Övriga fordringar		8 490	391 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 468	14 063
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 109</b>	<b>409 347</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 101	167 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 101</b>	<b>167 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 210</b>	<b>576 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>552 860 965</b>	<b>359 946 434</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		40 000	40 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 040 299	8 223 403
Årets resultat		-1 549 953	-183 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 490 346</b>	<b>8 040 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 730 346</b>	<b>8 280 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		60 000	60 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		453 980 812	311 130 107
Leverantörsskulder		0	36 438
Skulder till koncernföretag		37 947 232	37 936 725
Aktuella skatteskulder		105 488	2 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 037 087	2 500 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546 070 619</b>	<b>351 606 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>552 860 965</b>	<b>359 946 434</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### Intäkter

##### Försäljning av varor

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.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

##### Låneutgifter

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

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

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

Komponentavskrivning påbörjas när byggnaden är färdigställd.

##### Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Finansiella instrument

Redovisning i och borttagning från balansräkningen.

En finansiellt tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till en annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

#### Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Övriga företag	6 832	6 460
<b>Summa</b>	<b>6 832</b>	<b>6 460</b>
<b>Summa</b>	<b>6 832</b>	<b>6 460</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Övriga företag	131	3 911
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>3 911</b>
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>3 911</b>



## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 695 433	1 695 433
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 695 433</b>	<b>1 695 433</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 695 433</b>	<b>1 695 433</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 674 402	3 138 733
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Pågående nyanläggningar	193 440 920	354 535 669
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>551 115 322</b>	<b>357 674 402</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>551 115 322</b>	<b>357 674 402</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	513 233 335	513 233 335
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>513 233 335</b>	<b>513 233 335</b>

## Not 7 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Moderföretag	Fastighet Nyköping Stockrosen Holding AB	559340-8759	Stockholm

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Christian Bratt  
Styrelseordförande

---

Erik Dansbo  
Styrelseledamot

---

Erik Thomaeus  
Styrelseledamot

---

Pär Thomaeus  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557549364481

## Dokument

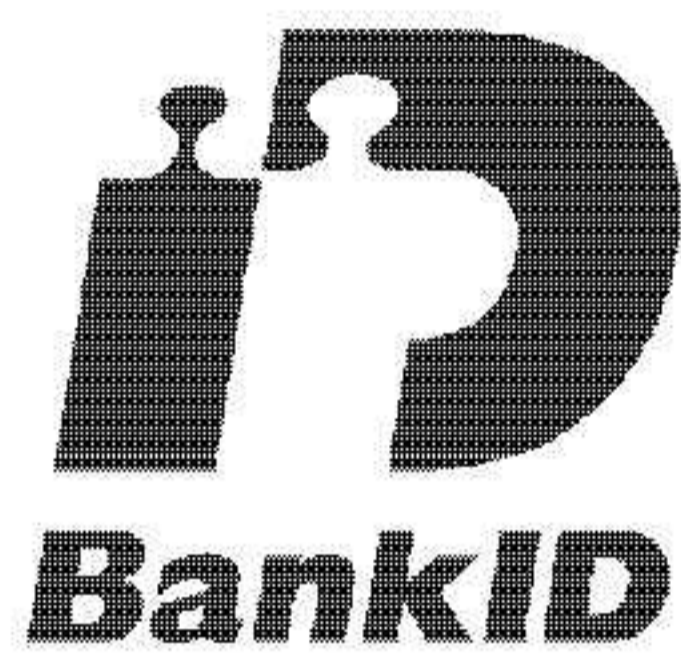
Årsredovisning 2024 - Fastighets AB Nyköping Rosen  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2025-06-13 10:24:34 CEST (+0200) av Oskar  
Bergström (OB)  
Färdigställt 2025-06-30 21:38:34 CEST (+0200)

## Initierare

Oskar Bergström (OB)  
Sveaviken Bostad AB  
osbe@sveavikenpm.se  
+460702150497

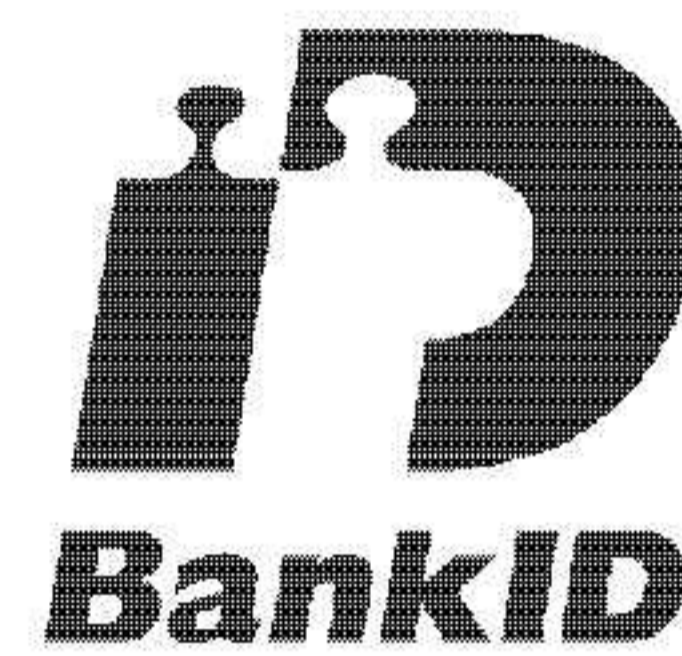
## Signerare

Pär Thomaeus (PT)  
pt@sveavikenbostad.se



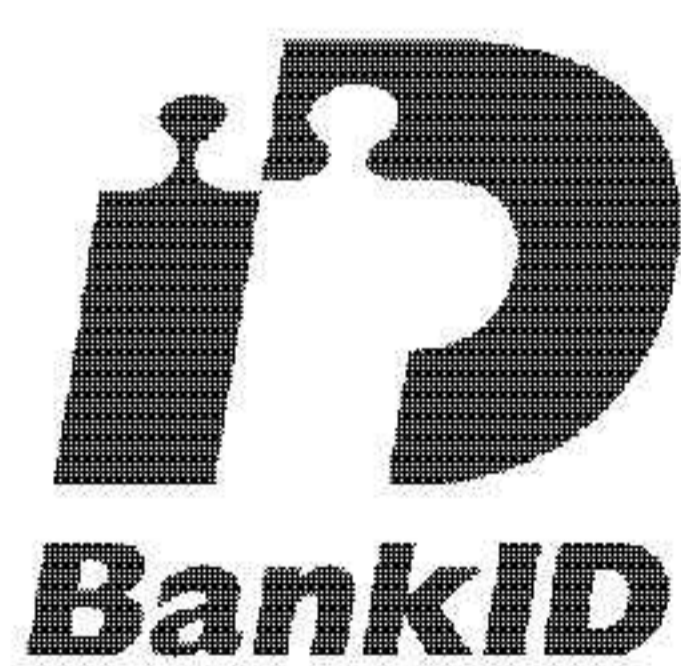
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär  
Ragnar Thomaeus"  
Signerade 2025-06-18 13:49:23 CEST (+0200)

Christian Bratt (CB)  
christian.bratt@slatto.se



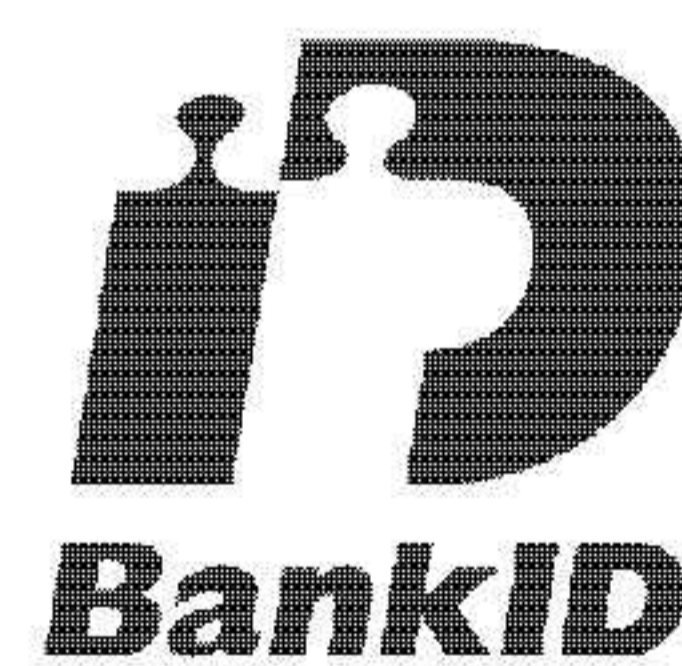
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christian Johan Bratt"  
Signerade 2025-06-17 10:43:04 CEST (+0200)

Erik Dansbo (ED)  
erik.dansbo@slatto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
DANSBO"  
Signerade 2025-06-16 10:00:01 CEST (+0200)

Erik Thomaeus (ET)  
et@sibs.se



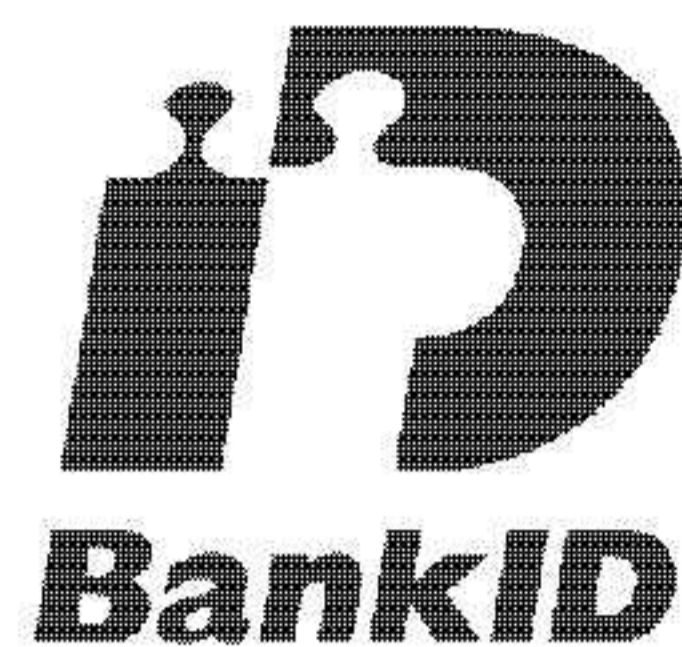
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Ragnar Thomaeus"  
Signerade 2025-06-13 11:02:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549364481

Pia Johansson (PJ)  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
pia.johansson@pwc.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
JOHANSSON"  
Signerade 2025-06-30 21:38:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nyköping Rosen, org.nr 556435-1822

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nyköping Rosen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nyköping Rosens 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 Fastighets AB Nyköping Rosen.

### 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 Fastighets AB Nyköping Rosen 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Nyköping Rosen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nyköping Rosen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-30 18:36:57 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post