

Årsredovisning för

# Nystad Stadsutveckling AB

559113-3375

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

## 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 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

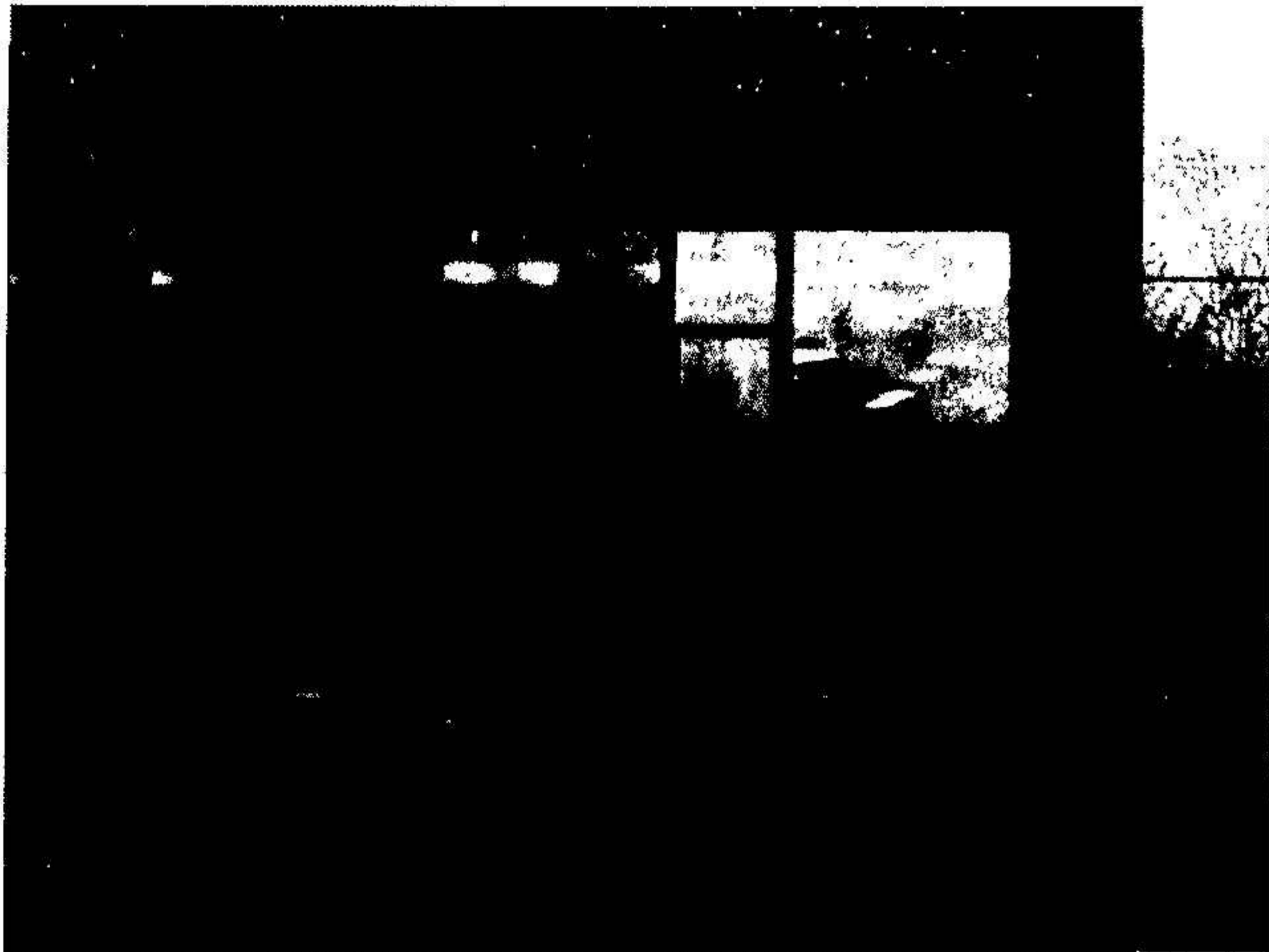
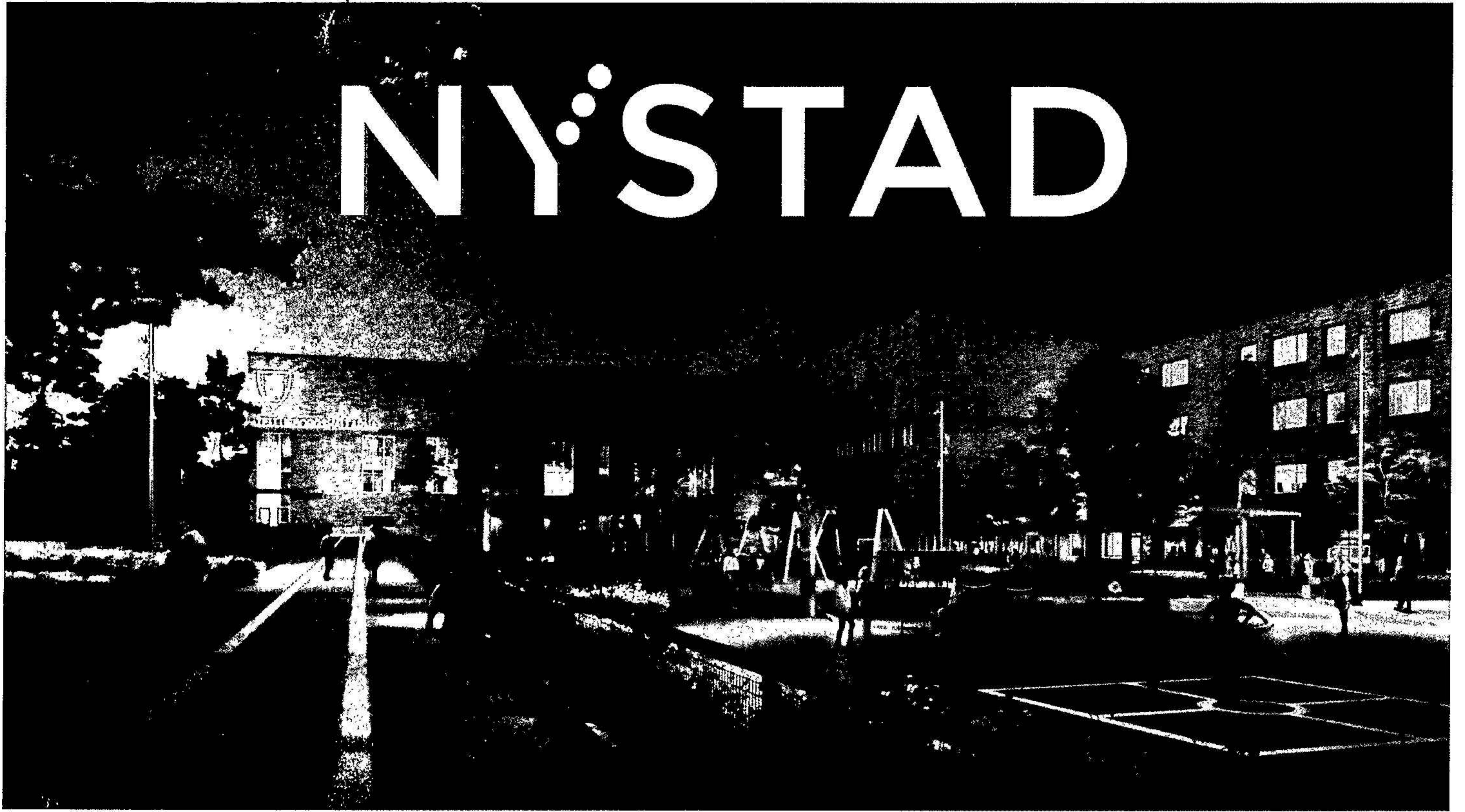
Stockholm 28 mars 2023



Fredrik Hermansson  
Styrelsens ordförande

# NYSTAD

2023062943299



## 2022 | ÅRSREDOVISNING

# INNEHÅLL

<b>INNEHÅLL</b> .....	<b>2</b>
<b>VD HAR ORDET</b> .....	<b>3</b>
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> .....	<b>4</b>
VERKSAMHETEN .....	4
AFFÄRSIDÉ .....	4
ÄGARFÖRHÅLLANDEN .....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET .....	4
PROJEKT I UTVECKLINGSFASEN .....	5
INVESTERINGAR .....	8
ENTREPRENADAVTAL .....	8
FASTIGHETSVÄRDERINGAR .....	8
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG .....	8
FRAMTID .....	9
ORGANISATION .....	9
RISKER .....	9
HÅLLBARHETSARBETE .....	10
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE .....	12
KONCERNENS FINANSIELLA UTVECKLING .....	12
MODERBOLAGETS FINANSIELLA UTVECKLING .....	13
RESULTATDISPOSITION .....	13
<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b> .....	<b>14</b>
KONCERNENS RESULTATRÄKNING .....	14
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET .....	14
KONCERNENS BALANSRÄKNING .....	15
KONCERNENS BALANSRÄKNING .....	16
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL .....	17
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS .....	18
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING .....	19
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT .....	19
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING .....	20
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL .....	21
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS .....	22
NOTER .....	23
UNDERSKRIFTER .....	41
REVISIONSBERÄTTELSE .....	42

## VD HAR ORDET

### Fyra projektinvesteringar säkrade under 2022!

Nystad har under året lyckats säkra fyra betydande projektinvesteringar och förvärvat fastigheter med framtida utvecklingsmöjligheter. Den beslutade projektportföljen vars genomförande nu påbörjats kommer att färdigställas under andra halvåret 2024 och omfattar tre grundskolor och tre idrottshallar. Nystads totala projektportfölj omfattar 14 projekt till en investeringsvolym om 3 mdr.

Vi fortsätter konsekvent att följa vår värdegrund, dvs att tillsammans med kommuner och verksamheter tillföra kapacitet till välfärden inom segmentet samhällsfastigheter. Vi tar långsiktigt ansvar genom att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv utveckla kvalitativa och hållbara platser och byggnader utformade för användarnas behov och önskemål.

Under 2022 har vi tillträtt tre fastigheter i Ekerö-, Stockholms- och Österåkers kommun. Fastigheterna är delar av vår projektportfölj som vi nu startat, med ingångna 20-åriga hyresavtal samt uppförande av tre skolor och tre idrottshallar. Färdigställandet av lokalerna är planerade till hösten 2024 då våra hyresgäster tillträder och påbörjar sin verksamhet. Processen från projektidé till byggstart är komplex och beroende av flera politiska beslut, vilka i vissa fall har överklagats av oppositionspolitiker. I samtliga fall har dessa överklaganden avslagits men med en betydande försening som konsekvens.

Vår strategi är därför att driva ett mycket aktivt sourcingarbete i syfte att bibehålla projektportföljens storlek och årligen leverera nya kvalitativa och hållbara byggnader till våra hyresgäster.

Projektportföljen har utökats till att inkludera 14 projekt i olika skeden med en total investeringsvolym om cirka 3 miljarder kronor inkluderande de nu 4 projektstartade.

Vidare har vi utökat och byggt en mycket erfaren, kompetent och driven organisation för att utveckla koncernen vidare, realisera projektportföljen och förvalta våra fastigheter.

Nu fortsätter vi arbetet med att bidra till att fler kommuner och verksamheter kan lägga mer fokus och resurser på service för invånarna och mindre på underhåll och investeringar i fastigheter. Tillsammans bygger vi välfärd och ett bättre samhälle.

Stockholm i mars 2023

Per Ronnevik  
Vd och styrelseledamot, Nystad Stadsutveckling AB



## Förvaltningsberättelse

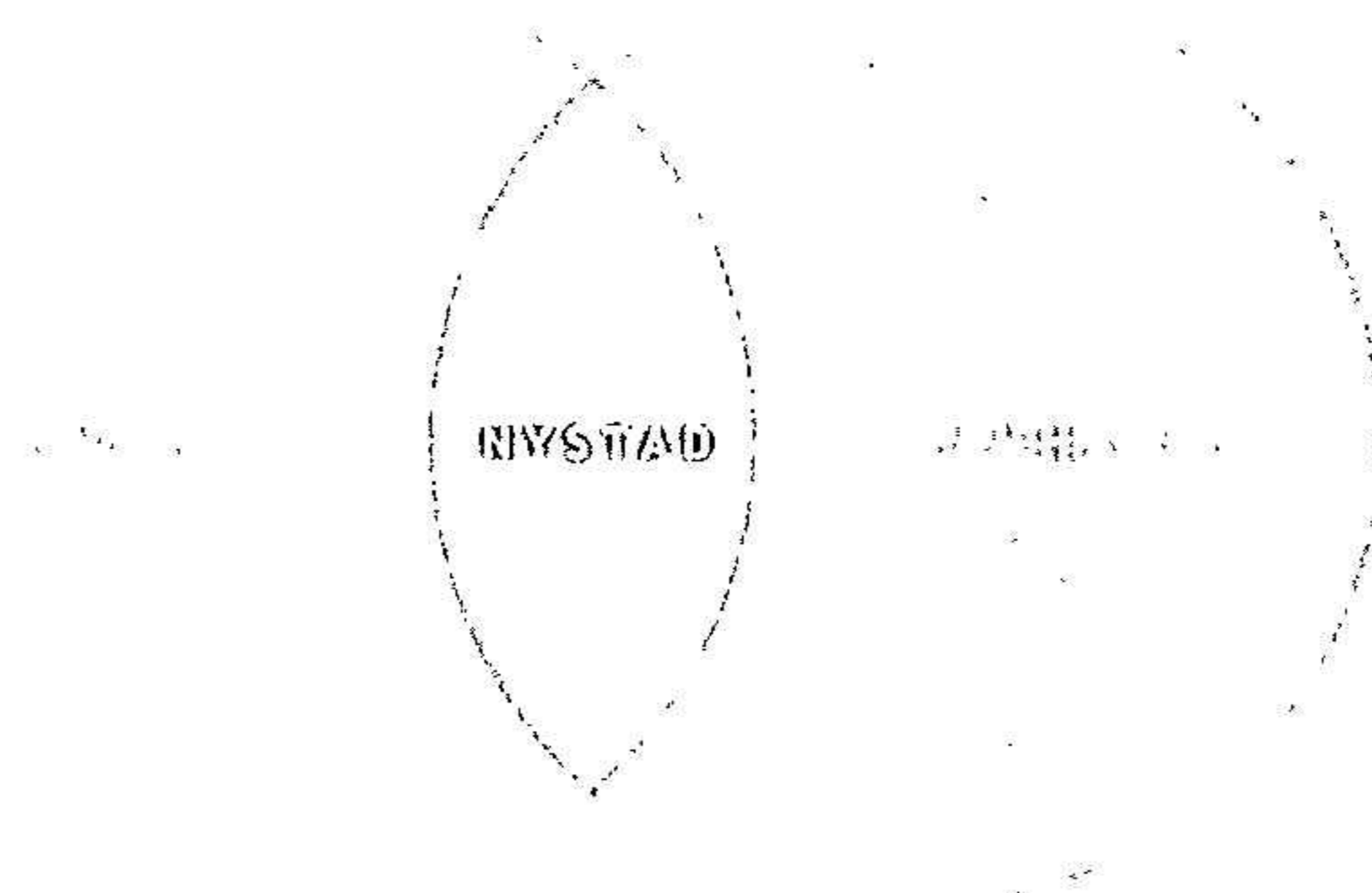
### Verksamheten

Nystad Stadsutveckling AB koncernen utvecklar samhällsfastigheter och lokaler i nära samarbete med kommuner och verksamheter utifrån ett helhetsperspektiv och alltid med individens behov i fokus. Ambitionen är att underlätta för kommuner och privata aktörer att leverera välfärdstjänster, anpassade till invånarnas förväntningar och lokala förutsättningar. Bolaget tar ansvar för hela processen från förvärv av mark eller byggnad, till aktiv utveckling och förvaltning av lokaler utformade för att skapa den bästa upplevelsen. Bolaget tar därmed ett helhetsgrepp kring viktiga hållbarhetsaspekter både i verksamheten och i investeringarna.

Nystad drivs av övertygelsen om att det går att förbättra människors upplevelse av välfärd och gemensamma platser, som exempelvis förskolor, skolor, äldreboenden och idrottsanläggningar. Verksamheten kännetecknas av stor professionalism och genomförandeförmåga i alla processer samt god förståelse kring drivkrafter och utmaningar för såväl kommuner som verksamheter.

### 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.



### Ägarförhållanden

Per den 31 december 2022 ägde Corobar Invest AB och PGR Gruppen AB vardera 26,5 procent, och KPVS Invest AB ägde 45 procent av stamaktierna. Resterande stamaktier ägdes av bolagets personal.

Emittering av preferensaktier har skett med sammanlagt 44 mkr, vilket har stärkt moderbolagets egna kapital som uppgår till 134 mkr och koncernens egna kapital som uppgår till 452 mkr.

Preferensaktier inom Nystad Kungsbacka AB och Nystad Stockholm Norrort AB löstes in under 2022. Per den 31 december äger därmed Nystad 100% av dotterbolagen.

Koncernen bestod av 12 aktiebolag per den 31 december 2022. Varje investering har genomförts i helägda dotterbolag i ny eller befintlig struktur.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har Nystad fokuserat på att driva projekten framåt men även på att utöka projektportföljen. Per den 31 december 2022 omfattade portföljen 14 projekt med en

investeringsvolym om cirka 3,0 Mdkr. Projektportföljen planeras färdigställas under 2024-2027, vilket säkrar bolagets expansion under de kommande åren.

Under 2022 har följande väsentliga händelser skett:

- Fastigheten Ekebyhov 1:391 förvärvades från Ekerö kommun och tillträdde den 9 februari 2022
- Fastigheten Herbariet 4 tillträdde november 2022 vilken upplåts med tomträtt från Stockholm stad
- Fastigheten Berga 6:35 i Österåkers kommun förvärvades i december 2022 och tillträdde 1 februari 2023
- Entreprenadavtal ingicks med Veidekke Entreprenad AB avseende uppförande av grundskola på Herbariet 4 i Stockholm oktober 2022.
- Entreprenadavtal ingicks med COBAB Sverige AB avseende om- och tillbyggnad av grundskola på Berga 6:35 i Österåker december 2022.
- 20-årigt hyresavtal ingicks med Stockholm Stad avseende tre fullstora idrottshallar om ca. 8 500 m<sup>2</sup>.

I takt med ingångna åtaganden har Nystad säkerställt finansieringen för investeringarna.

## Projekt i utvecklingsfasen

### Grundskola F-9 | Ekerö



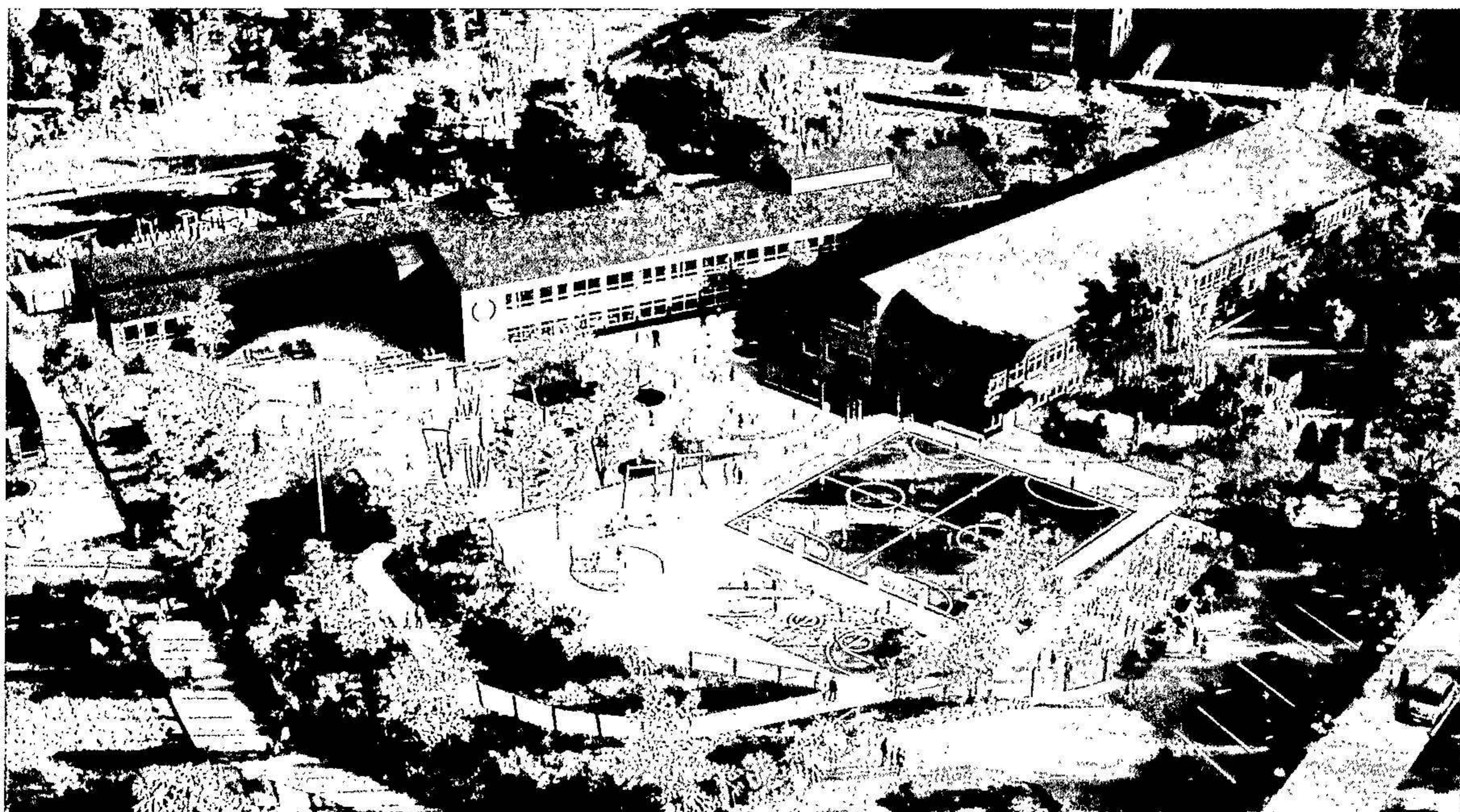
Nystad tecknade i oktober 2020 avtal om förvärv av fastigheten Ekebyhov 1:391 med en areal om cirka 27 000 m<sup>2</sup> i Ekerö kommun. Fastigheten är detaljplanerad för skoländamål. Samtidigt ingicks avtal med Ekerö kommun om hyresavtal för befintliga byggnader på fastigheten samt ett hyresavtal för en ny grund- och förskola om totalt ca. 6 000 m<sup>2</sup> för 620 elever. Nystad planerar att riva befintlig grundskolebyggnad som är utdömd och bygga två nya byggnader för två olika grundskoleverksamheter. På fastigheten finns en befintlig förskola med Ekerö kommun som hyresgäst för vilken Nystad har tecknat ett 10-årigt hyresavtal.

Kommunfullmäktige fattade beslut om att ingå ovan fastighetsöverlåtelseavtal med bolaget den 3 november 2020. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till förvaltningsrätten i november 2020. Under 2021 avslog förvaltningsrätten överklagandet men beslutet överklagades därefter till kammarrätten som beslutade att ej bevilja prövningstillstånd varpå detta beslut överklagades till högsta förvaltningsdomstolen

Under det gångna året har följande aktiviteter genomförts:

- Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 19 januari 2022 att inte medge prövningstillstånd vilket innebär att kammarrättens avgörande står fast.
- Fastigheten tillträdde den 9 februari 2022.
- Projektering av den nya grundskolan för vilken kommunen har ingått ett 20-årigt hyresavtal påbörjades.
- Ansökan om bygglov handlades under året och beviljades januari 2023 för den nya grundskolan
- Förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenad för uppförande av skolan har färdigställts under året och upphandling planeras under 2023.
- Ansökan om bygglov handlades under året och beviljades januari 2023 för en temporär paviljong som krävs som evakueringslokal för befintlig verksamhet.

### Grundskola F-9 | Österåker



Nystad har under en tid arbetat med att ta fram ett utvecklingsförslag innehållande nya grundskoleverksamheter samt utveckling av befintlig idrottshall på fastigheten Berga 6:35 i Österåker som uppgår till 26 000 m<sup>2</sup>. Utvecklingsförslaget på fastigheten innehåller en om- och tillbyggd grundskola om cirka 6 300 m<sup>2</sup> för 600 elever för privat skolverksamhet. Den befintliga idrottshallen, Hackstahallen, kommer att kompletteras och utvecklas med kommunen som hyresgäst. Kommunfullmäktige i Österåker beslutade den 13 december 2021 att godkänna försäljningen av fastigheten Berga 6:35 till Nystad men beslutet överklagades till förvaltningsrätten. Under det gångna året har följande aktiviteter genomförts:

- Den 28 oktober 2022 meddelade Förvaltningsrätten att överklagandet avseende överlåtelsen av Berga 6:35 avslås. Beslutet överklagades inte vidare vilket innebar att beslutet om överlåtelsen vann lagakraft den 25 november 2022.
- Projektering av den nya grundskolan påbörjades.
- Ansökan om bygglov handlades under året och beviljades december 2022.
- Entreprenadavtal för den nya grundskolan tecknades december 2022 med COBAB Sverige AB. Byggstart är planerad vid tillträde som sker den 1 februari 2023.
- Preliminärt tillträde för hyresgästen planeras till HT 2024.

#### Idrottsanläggningar och grundskola F-9 | Midsommarkransen Stockholm



Nystad har under en tid arbetat fram ett utvecklingsförslag på fastigheten Herbariet 4 i Stockholm innehållande tre nya idrottshallar, samt en ny grundskola F-9. Total BTA är cirka 20 000 m<sup>2</sup> fördelat på: nya idrottshallar cirka 8 500 m<sup>2</sup> och nya grundskolan cirka 11 500 m<sup>2</sup>.

Under det gångna året har följande aktiviteter genomförts:

- I juli 2022 vann detaljplanen för Herbariet 4 och de avtal som bolaget undertecknat med Stockholms kommun avseende upplåtelse av tomträtten på fastigheten Herbariet 4 samt hyresavtalet för idrottshallarna lagakraft.
- Fastigheten, som upplåts med tomträtt, bildades och tillträdde i november 2022.
- Bygglov för skolbyggnaden vann lagakraft december 2022
- Veidekke Entreprenad AB kontrakterades som entreprenör under oktober 2022 för uppförandet av skolbyggnaden.
- Ansökan om bygglov för idrottshallarna gjordes i december 2022 och beslutades januari 2023.
- Upphandling av entreprenad för uppförande av idrottshallarna planeras under våren 2023.

## Investeringar

Nystad har under 2022 genomfört väsentliga investeringar i samband med genomförandet av koncernens projektportfölj:

- Förvärv och tillträde till fastigheteten Ekebyhov 1:391 i Ekerö kommun genomfördes den 9 februari 2022.
- Tomträttsavtal med Stockholm stad avseende upplåtelsen av Herbariet 4 ingicks och tillträdde november 2022.
- Överlåtelseavtal med Armada Kommunfastigheter AB avseende förvärv av Berga 6:35 i Österåker kommun ingicks december 2022.

## Entreprenadavtal

Nystad har under 2022 ingått följande entreprenadavtal i samband med genomförandet av koncernens projektportfölj:

- Veidekke Entreprenad AB avseende uppförande av grundskola på Herbariet 4 i Stockholm.
- COBAB Sverige AB avseende om- och tillbyggnad av grundskola på Berga 6:35 i Österåker.

## Fastighetsvärderingar

Nystad genomför löpande interna värderingar av tillgångarna i bolaget. För att kvalitetssäkra dessa kontrollvärderas tillgångarna av externa värderingsmän med jämna mellanrum. Se vidare not 7.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

### Grundskola F-9 | Ekerö

- Bygglov beviljades för ny grund- och förskola januari 2023

### Grundskola F-9 | Österåker

- Fastigheten Berga 6:35 tillträdde den 9 februari 2023
- Fusion av förvärvat bolag inleddes under februari 2023

### Idrottsanläggningar och grundskola F-9 | Midsommarkransen Stockholm

- Bygglov beviljades för nya idrottshallar januari 2023
- Entreprenadavtal för nya idrottshallar tecknades 10 mars 2023

### Nyemission av preferensaktier i moderbolaget

Nystad genomförde den 25 januari en riktad nyemission av preferensaktier till KPVS Invest AB om 63 aktier. Kontantemissionen stärker bolagets och koncernens egna kapital med 63 mkr och initialt kassan med lika mycket. Likviden användes till att förvärva Berga 6:35 i Österåker kommun.

### Framtid

Under 2023 ligger fokus på genomförande av projekt som har byggstartats och som planeras att färdigställas under andra halvåret 2024, till ett totalt investeringsvärde om ca. 1,3 mdkr. Utöver detta arbetar Nystad kontinuerligt med att utöka koncernens projektportfölj i syfte att säkerställa koncernens framtida tillväxt.

Nystad har säkerställt tillgång till eget kapital för genomförande av nuvarande projektåtaganden. På så sätt kan Nystad fortsätta att i nära samarbete med kommuner och verksamheter utveckla samhällsfastigheter och städer utifrån ett helhetsperspektiv.

### Organisation

Organisationen förstärks löpande 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. Vidare har bolagets organisation implementerat nya effektiva processer och rutiner avseende ekonomifunktioner och projektuppföljning vilket säkerställer kvalitet i alla led.

Under 2022 anställde Nystad 3 personer inom projektledning, projekteringsledning, byggledning och ekonomi. Därutöver handplockas rådgivare och konsulter med olika specialkompetenser för respektive projekts genomförande.

### Risker

Nystads ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som kan innebära att målen inte uppnås. Riskerna kan delas upp i två kategorier, direkt påverkansbara och de risker som inte är direkt 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 Nystads och samarbetsparters 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.

### Omvärldsrisker

#### Inflation och byggkostnader

Under 2022 har KPI ökat med cirka 10% vilket medför att Nystads hyresintäkter i både projekt- och förvaltningsfastigheter ökar.

Samtidigt har byggkostnaderna ökat kraftigt under året men det har kunnat hanteras genom att Nystad aktivt arbetat med att produktionsoptimera byggnaderna och projektförutsättningarna.

#### Ränteläget

Under 2022 höjdes styrräntan från 0% till 2,5% och höjdes ytterligare under början av 2023 till 3,0% och spås fortsätta öka något under 2023.

Den höjda styrräntan har påverkat bolagets verksamhet ur två aspekter:

- Direktavkastningskraven på fastigheter har ökat vilket innebär att värdet på våra förvaltningsfastigheter har minskat. Den kraftiga inflationen har dock lett till att hyresintäkterna har växt då de är kopplade till KPI, vilket i stor utsträckning har kompenserat för värdeminskningen från de ökade direktavkastningskraven.
- Räntekostnaderna kopplade till finansieringen av våra förvaltningsfastigheter har ökat procentuellt i en högre grad än hyrorna vilket innebär att förvaltningsresultatet har minskat under 2022.

#### Hållbarhetsarbete

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

Bolaget kan hjälpa kommuner att utveckla moderna, hållbara och effektiva fastigheter, anpassade till både invånarnas och kommuners behov, förväntningar och förutsättningar. 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 byggnationer som påbörjats efter 2019 har och kommer att miljöcertifieras. Vår hållbarhetspolicy har uppdaterats och ska antas av styrelsen under kvartal 2 2023 och bolaget arbetar kontinuerligt i pågående projekt med att implementera hållbarhetspolicyn. Bolaget har även identifierat fyra strategiska delmål, se nedan.

#### **Styrning av hållbarhetsarbetet**

Nystads styrelse fastställer årligen den övergripande hållbarhetspolicyn, strategi och hållbarhetsmål samt riskanalys, inkluderande klimatrelaterade risker.

Nystads vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet samt riskhantering och åtgärder relaterade till hållbarhet.

Varje projektägare och fastighetsansvarig ansvarar för att Nystads hållbarhetspolicys efterlevs.

### Fyra strategiska hållbarhetsområden

Nystads arbete för hållbar utveckling beskrivs ur dimensionerna ekonomisk-, miljömässig- och social hållbarhet. Nystad utgår från FNs 17 globala mål och har definierat fyra strategiska delmål som väsentliga.

#### 1. Hållbar planet och hållbara platser

Varje plats är unik och har sina egna förutsättningar. Nystad arbetar aktivt med att säkerställa att vald plats lämpar sig för den planerade verksamheten. Tillsammans med kommuner i detaljplaneprocessen genomförs vid behov undersökningar av bland annat; buller, partiklar, fågelarts- och trädinventeringar. Vårt mål är bl.a. att alltid tillföra fler träd och vegetation än vad som tas bort. Omfattande mark- och geotekniskundersökningar genomförs inför ett projekt för att säkerställa att marken är fri från föroreningar och byggnader planeras där det kan minimera hantering av massor vilket minskar både ingreppet på befintlig mark samt minimerar transporter.

Under 2022 vann detaljplan för Herbariet 4 lagakraft, för vilken Nystad har åtagit sig att bland annat utföra följande åtgärden:

- Gröna tak, om ca 1900 m<sup>2</sup>, bestående av sedum anläggs på byggnaderna.
- 18 naturvärdesklassade träd kommer att sparas inom planområdet.
- Minst 80 nya träd ska planteras inom planområdet
- Solcellsanläggning om ca. 300 m<sup>2</sup> med en effekt om ca. 33 kWp

#### 2. Hållbara lokaler

Nystad har möjlighet att kontrollera hela värdekedjan och ställa krav på leverantörer i både utvecklingskedjet och i förvaltningskedjet. I och med att alla projekt miljöcertifieras kan bolaget arbeta med åtgärder för minskad miljöpåverkan i alla led.

All nyproduktion av fastigheter orsakar utsläpp av klimatgaser. Vi tror att en välutformad, flexibel och välbyggd byggnad är den som över tid är bäst ur miljöhänseende. Nystads byggnader följer byggvarubedömningen eller likvärdigt och planeras för att stå och användas i 100 år. Med våra hyresgästers hjälp skapar vi genomtänkta och skräddarsydda lokaler för deras verksamheter samtidigt som vi arbetar in flexibla lösningar som möjliggör kommande förändringar. Över tid minimeras utsläpp av klimatgaser.

Nystad strävar efter att minimera energianvändningen i varje byggnad. I och med att vi främst uppför nya byggnader eller renoverar byggnader, kan vi planera för och påverka energianvändningen och därmed alltid överträffa gällande krav och föreskrifter med god marginal. I våra hyresavtal säkerställer vi att miljömärkt el används och att fjärrvärmens är fossilfri. Vi planerar solceller på taken som medför att vi kraftigt kan reducera mängden köpt el.

En hållbar lokal är en lokal där verksamheten trivs. För att säkerställa att våra hyresgäster trivs har vi tät dialog och genomför protokollförda möten var 14:e dag under det första året efter hyresgästens tillträde. Detta ger oss god förståelse om hur verksamhet nyttjar lokalerna samt ger oss möjlighet att åtgärda eventuella brister omgående.

Under 2022 har Nystad undertecknat entreprenadavtal för uppförande av nya grundskolor i Midsommarkransen och Österåker. I båda projekteten ingår det i entreprenörens åtagande att

möjliggöra så att byggnaderna kan certifieras enligt Miljöbyggnad Silver vilket bland annat innebär högre ställda krav på byggvarubedömning och energianvändning.

### 3. Attraktiv arbetsgivare

Nystad är ett ungt och snabbväxande företag och vill vara en inkluderande arbetsplats där varje medarbetare upplever engagemang och stolthet.

Utifrån Nystads ambition att skapa samhällsnytta *"Vi vill bidra till ett bättre samhälle, levande städer och ett rikare liv för människor. Vi är övertygade om att vi kan förbättra människors upplevelse av välfärd och samhälle."* Därigenom attraherar vi de medarbetare som verkligen brinner för utveckling och samhällsfrågor. Det tillsammans med våra kärnvärden; Humana, Utmanande, Målmedvetna, Ansvarstagande och Nyttänkande - skapar en kraft som för Nystad framåt.

Nystad ska attrahera de bästa talangerna oavsett kön och etnisk tillhörighet.

Under 2022 har Nystad förstärkt organisationen för att möta bolagets fortsatta expansion och säkerställa genomförandet av kommande projekt genom att anställa 3 nya medarbetare med gedigen erfarenhet av fastigheter och projekt.

### 4. Ansvarsfulla och lönsamma affärer

Utifrån Nystads stora erfarenhet av samhällsfastigheter och organisation når vi resultat på kortare tid och till lägre kostnad än andra. Detta lyckas vi med genom dedikerade medarbetare, korta beslutsvägar och ett aktivt arbete med riskminimering. På så sätt bidrar vi med ett samhällsekonomiskt värdeskapande och för bolaget en solid ekonomi och trygg tillväxt.

Nystads investeringar är till största delen inflationssäkrade då alla hyresavtal är kopplade till KPI. Bolagets strategi är att miljöcertifiera alla investeringar och på så sätt nå framtida gröna finansieringsmöjligheter.

Under 2022 har Nystad, trots rådande marknadsläge, byggstartat 2 grundskolor och fortsätter därmed att vara en trygg och ansvarsfull samarbetspartner till kommuner och verksamheter.

### Transaktioner med närstående

Under 2022 köptes skatterådgivning av Svalner Skatt och Transaktion KB för 166 tkr. Bolagets styrelseledamot Viktor Sandberg är delägare i Svalner Skatt och Transaktion KB.

### Koncernens finansiella utveckling

#### Flerårsöversikt

tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	25 825	12 468	11	7	78
Förvaltningsresultat	8 674	6 810	-415	-342	-55
Värdeförändring	263 640	117 002	54 002	75 647	-
Årets resultat	215 441	98 186	42 659	59 716	8
Balansomslutning	1 026 248	597 762	346 849	100 878	4 409
Summa eget kapital	452 377	202 777	201 446	82 767	3 050
Soliditet, %	44%	34%	58%	82%	69%

Nystad Stadsutveckling AB startades 2017. I några av Nystads dotterbolag förvärvade en extern samarbetspartner en minoritetspost under uppbyggnadsfasen. Under detta år har koncernen förvärvat resterande minoritetsposterna och dotterbolagen är numera helägda. 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 266 693 tkr har intäktsförts samtidigt som en nedskrivning av exploateringsprojekten har gjorts med 2 883 tkr vilket resulterar i en total värdeförändring om 263 640 tkr. Koncernens soliditet uppgick till 44% vid årsskiftet, likviditeten vid årsskiftet uppgår till 8 006 tkr.

## Moderbolagets finansiella utveckling

### Flerårsöversikt

tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 034	2 257	5 880	4 386	630
Resultat före finansiella poster	-4 321	132	4	-1	-45
Årets resultat	-2 068	46	6	3	17
Balansomslutning	166 312	108 473	4 809	4 746	4 376
Summa eget kapital	134 401	92 169	3 026	3 020	3 017
Soliditet, %	81%	85%	63%	64%	69%

Moderbolaget bildades 2017. Moderbolagets verksamhet består av projektutveckling och projektledning av de projekt som koncernen driver, samt att tillhandahålla koncerngemensamma tjänster.

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande medel

Fritt eget kapital	136 114 661
Årets resultat	-2 068 431
	<b>134 046 230</b>

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

## Finansiella rapporter

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter		25 820	12 435
Övriga rörelseintäkter		5	33
<b>Summa intäkter</b>		<b>25 825</b>	<b>12 468</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		-2 049	-872
<b>Driftöverskott</b>		<b>23 776</b>	<b>11 597</b>
Central administration	2,3	-5 666	-1 195
Ränteintäkter		0	-
Räntekostnader		-9 437	-3 592
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>8 674</b>	<b>6 810</b>
Värdeförändring	4	263 640	117 002
<b>Resultat före skatt</b>		<b>272 314</b>	<b>123 812</b>
Skatt	5	-56 873	-25 626
<b>Årets resultat</b>		<b>215 441</b>	<b>98 186</b>

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

tkr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat	215 441	98 186
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>215 441</b>	<b>98 186</b>
Årets resultat hänförligt till		
moderföretagets aktieägare	215 441	55 410
innehav utan bestämmande inflytande	-	42 777
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>215 441</b>	<b>98 186</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Exploateringsprojekt	6	823	-
Förvaltningsfastigheter	7	944 046	560 638
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt	8	60 253	-
		<b>1 005 122</b>	<b>560 638</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		5 819	625
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 301	946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	6 000	12 822
		<b>13 120</b>	<b>14 393</b>
<u>Likvida medel</u>	11	8 006	22 731
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 126</b>	<b>37 124</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 026 248</b>	<b>597 762</b>

2023062945313



KONCERNENS BALANSRÄKNING

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
Aktiekapital		355	250
Ännu ej registrerat aktiekapital		0	105
Övrigt tillskjutet kapital		129 220	95 045
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		322 802	106 176
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<b>452 377</b>	<b>201 576</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1 202
<b>Summa eget kapital</b>		<b>452 377</b>	<b>202 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	108 985	52 112
Leasingskuld tomträtt		60 253	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>169 237</b>	<b>52 112</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	13	330 275	328 788
Leverantörsskulder		4 459	2 806
Övriga kortfristiga skulder	14	60 348	2 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	9 552	8 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>404 634</b>	<b>342 873</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>1 026 248</b>	<b>597 762</b>

2023062943314



FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>250</b>	<b>55 371</b>	<b>56 034</b>	<b>111 654</b>	<b>89 792</b>	<b>201 446</b>
Inlösen preferensaktier	-	-49 318	45 792	-3 526	-89 164	-92 690
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-51 059	-51 059	-42 203	-93 262
Nyemission, ännu ej registrerad	105	88 992	-	89 097	-	89 097
Årets resultat	-	-	55 410	55 410	42 777	98 186
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>355</b>	<b>95 045</b>	<b>106 176</b>	<b>201 576</b>	<b>1 202</b>	<b>202 777</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>355</b>	<b>95 045</b>	<b>106 176</b>	<b>201 576</b>	<b>1 202</b>	<b>202 777</b>
Nyemission	0	39 000	-	39 000	-	39 000
Nyemission, ännu ej registrerad	0	5 300	-	5 301	-	5 301
Fondemission	0	-	-0	-	-	-
Inlösen av preferensaktier	-0	-10 125	1 185	-8 940	-1 202	-10 142
Årets resultat	-	-	215 441	215 441	-	215 441
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>355</b>	<b>129 220</b>	<b>322 802</b>	<b>452 377</b>	<b>-0</b>	<b>452 377</b>

2023062943315



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	23 776	11 597
Central administration	-5 666	-1 195
Betald ränta	-8 373	-2 427
Betald skatt	0	-108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital</b>	<b>9 737</b>	<b>7 866</b>
<b>Kassaflöde förändring rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	-10 031	-8 087
Förändring kortfristiga skulder	59 095	89 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>58 800</b>	<b>89 092</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i Exploateringsprojekt	-10 665	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-11 624	-111 096
Förvärv av fastigheter	-86 883	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-109 172</b>	<b>-111 096</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	44 301	89 097
Inlösen preferensaktier	-10 142	-92 690
Förvärv av minoritetsandelar	-	-93 262
Upptagande av lån	7 000	331 000
Amortering	-5 513	-2 213
Återbetalning byggnadskreditiv	-	-195 086
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>35 646</b>	<b>36 847</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-14 726</b>	<b>14 843</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>22 731</b>	<b>7 888</b>
Periodens kassaflöde	-14 726	14 843
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8 006</b>	<b>22 731</b>

2023062943316



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning		7 034	2 257
Personalkostnader		-6 028	-448
Övriga kostnader		-5 328	-1 677
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-4 321</b>	<b>132</b>
Ränteintäkter		0	9
Räntekostnader		-1	-46
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 322</b>	<b>95</b>
Återfört från/avsatt till periodiseringsfond		30	-30
Koncernbidrag		2 224	-
Skatt	5	-	-19
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 068</b>	<b>46</b>

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

tkr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat	-2 068	46
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-2 068</b>	<b>46</b>

2023062943317



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	16	103 462	93 412
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 462</b>	<b>93 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	14
Fordringar hos koncernföretag		38 870	-
Övriga kortfristiga fordringar		94	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 419	11 668
<u>Kassa och Bank</u>		4 467	2 893
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>62 850</b>	<b>15 061</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 312</b>	<b>108 473</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		355	250
Ännu ej registrerat aktiekapital		0	105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		135 642	91 342
Balanserat resultat		473	426
Årets resultat		-2 068	46
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 401</b>	<b>92 169</b>
<b>Periodiseringsfond</b>		-	30
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		992	1 402
Skulder till koncernföretag		28 909	13 047
Övriga kortfristiga skulder		1 327	238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		683	1 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 911</b>	<b>16 274</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>166 312</b>	<b>108 473</b>

2023062943318



FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat och årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>250</b>	<b>2 750</b>	<b>26</b>	<b>3 026</b>
Nyemission, ännu ej registrerad	105	88 992	-	89 097
Årets resultat	-	-	46	46
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>355</b>	<b>91 742</b>	<b>73</b>	<b>92 169</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>355</b>	<b>91 742</b>	<b>73</b>	<b>92 169</b>
Nyemission	0	39 000	-	39 000
Nyemission, ännu ej registrerad	-	5 300	-	5 300
Årets resultat	-	-	-2 068	-2 068
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>355</b>	<b>136 042</b>	<b>-1 996</b>	<b>134 401</b>

2023062943319



MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-4 321	132
Erhållen ränta	-1	5
Betald ränta	0	-42
Betald skatt	0	-19
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital</b>	<b>-4 322</b>	<b>76</b>
<b>Kassaflöde förändring rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	-43 991	-8 230
Förändring kortfristiga skulder	15 637	14 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32 677</b>	<b>6 337</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott till dotterbolag	-10 050	0
Förvärv av dotterbolag	0	-93 314
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 050</b>	<b>-93 314</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	44 301	89 097
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>44 301</b>	<b>89 097</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 574</b>	<b>2 119</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 893</b>	<b>774</b>
Periodens kassaflöde	1 574	2 119
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4 467</b>	<b>2 893</b>

2023062943320



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 2022 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.

*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 5. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 20,6% från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

*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.

*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 uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse 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. Den så kallade dag-ett-vinsten redovisas som orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i det första bokslutet efter förvärvet.

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*

#### *Hysesintäkter*

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.

#### *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 2022, 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 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 hänförlig till samma skattemyndighet. Den uppskjutna skatten har beräknats efter den nu gällande skattesatsen 20,6 procent.

#### *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 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 på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, 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.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

*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 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 en byggnad på en fastighet eller en 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, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 5. I noten finns även bl a angivet antaganden som ligger till grund för värderingen. 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 framgå 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.

#### 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.

#### 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 5.

#### *Moderbolagets redovisningsprinciper*

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och tillämpar Rådet för finansiell rapportering 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 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

	2022	Andel kvinnor, %	2021	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	5	0%	3	0%
Dotterföretag	-		-	
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5</b>	<b>0%</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>

Samtliga är anställda i Sverige

tkr

Löner, arvoden och förmåner

	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Styrelse och VD</b>				
Grundlön	2 160	1 092	2 160	1 092
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Förmåner	11	4	11	4
<b>Övriga anställda</b>				
Grundlön	1 437	720	1 437	720
Rörlig ersättning	1	-	-	-
Förmåner	11	1	11	1
<b>Summa</b>	<b>3 620</b>	<b>1 817</b>	<b>3 619</b>	<b>1 817</b>
<b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>				
Ledande befattningshavare	772	359	772	359
Övriga anställda	178	90	178	90
<b>Summa</b>	<b>950</b>	<b>448</b>	<b>950</b>	<b>448</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt</b>				
Ledande befattningshavare	869	431	869	431
Övriga anställda	499	201	499	201
<b>Summa</b>	<b>1 368</b>	<b>632</b>	<b>1 368</b>	<b>632</b>

*Personalkostnader aktiveras*

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

*Ersättning till styrelse*

Styrelsen har inte erhållit något arvode under 2022. 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	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
tkr				
Ersättning till revisionsbyråer				
Revisionsuppdrag	557	263	557	263
Revision utöver revisionsuppdraget	185	132	185	132
Övriga tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>742</b>	<b>395</b>	<b>742</b>	<b>395</b>

Ersättningen fördelar sig med 564 tkr till Ernst & Young AB och 179 tkr till Ingemar Rindstig.

**Not 4 Värdeförändring**

Årets värdeförändring består av en nedskrivning av Exploateringsprojekt med 2,8 mkr och en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter med 266,5 mkr.

tkr	2022-12-31	2022-12-31
<b>Specifikation värdeförändring</b>		
Förvaltningsfastigheter	266 474	117 002
Exploateringsprojekt	-2 833	0
	<b>263 640</b>	<b>117 002</b>

Not 5 Skatter

Koncernen

tkr

<b>Skatt redovisad i koncernens resultaträkning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skattekostnad	-	-19
Uppskjuten skattekostnad	-56 873	-25 607
<b>Summa skatt</b>	<b>-56 873</b>	<b>-25 626</b>

**Avstämning skattekostnad**

Redovisat resultat före skatt	272 314	123 812
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-56 097	-25 505
<i>Skatteeffekt avseende:</i>	-	-
Ej avdragsgilla räntor	-751	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-25	-6
Skattemässigt underskott aktiverade räntor	-	-91
Övriga skattemässiga justeringar	-	-24
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-56 873</b>	<b>-25 626</b>
Effektiv skatt	20,9%	20,7%

<b>Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underskottsavdrag	-412	-479
Obeskattade reserver	-	37
Förvaltningsfastigheter	109 396	52 554
<b>Total uppskjuten skatt</b>	<b>108 985</b>	<b>52 112</b>

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets ingång	52 112	26 505
Förändring under året	56 873	25 607
<b>Vid årets utgång</b>	<b>108 985</b>	<b>52 112</b>

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 1 998 tkr.

**Moderbolaget**

tkr	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets aktuella skatt	-	-19
<b>Skatt</b>	<b>-</b>	<b>-19</b>

### 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 2022 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Det har resulterat i en nedskrivning av Exploateringsprojekten med 2,8 mkr.

tkr

<b>Exploateringsprojekt</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Omrubricering från förutbetalda kostnader	11 419	-
Investeringar i exploateringsprojekt	10 665	-
Omrubricering till förvaltningsfastighet	-18 427	-
Utgående anskaffningsvärde	3 657	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Periodens nedskrivning	-2 833	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 833	-
Utgående redovisat värde	<b>823</b>	<b>0</b>

### 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 407 (1 625) tkr. 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 försäljningskostnader och värderingshöjande investeringar som vidtagits efter senaste årsbokslut samt upptaget värde i senaste årsbokslut.

tkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Värde vid årets början	560 638	332 540
Investeringar	11 624	111 096
Omrubricering från exploateringsprojekt	18 427	-
Förvärv, köpeskilling	86 883	-
Värdeförändring	266 474	117 002
<b>Värde vid årets slut</b>	<b>944 046</b>	<b>560 638</b>

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 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 med jämna mellanrum. Marknadsvärdesbedömningen av färdigställda fastigheter i bokslutet för 2022 är extern och har utförts av Newsec. Marknadsvärdesbedömningen av pågående projekt har utförts internt. I värderingarna har antagits en kalkylränta mellan 4,5% och 5,0% och en direktavkastning efter kalkylperiodens slut mellan 4,75% och 5,75%.

#### Not 8 Nyttjanderättstillgångar

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

tkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Nyttjanderättstillgångar</b>		
Värde vid årets början	-	-
Tecknade tomträttsavtal	60 253	-
<b>Värde vid årets slut</b>	<b>60 253</b>	<b>-</b>

#### Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Momsfordran	1 167	183	-	183
Skattekonto	38	763	0	303
Övrigt	96	-	94	-
<b>Summa</b>	<b>1 301</b>	<b>946</b>	<b>94</b>	<b>486</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda projektutvecklingskostnader	-	11 419	19 251	11 419
Övriga förutbetalda kostnader	6 000	1 403	168	249
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>12 822</b>	<b>19 419</b>	<b>11 668</b>

Förutbetalda projektutvecklingskostnader har omklassificerats till exploateringsprojekt, se not 6.

**Not 11 Likvida medel**

Koncernens likvida medel består av banktillgodohavanden i svenska banker.

**Not 12 Eget kapital**

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång 354 897 kronor fördelade på 354 629 A-aktier med tio röster per aktie, 224 B-aktier med en röst vardera och 44 Preferensaktier med en röst vardera. Av dessa var 354 629 A-aktier och 39 Preferensaktier registrerade vid räkenskapsårets utgång. Transaktionerna per 2022-12-19 nedan var inte registrerade vid räkenskapsårets utgång.

<i>Aktiekapitalets utveckling</i>	<i>Datum</i>	<i>antal aktiekapital</i>	<i>kvotvärde</i>
		<i>aktier</i>	
Bildande, aktieslag A	2017-05-24	500	50 000
Nyemission, aktieslag A	2018-06-13	1 500	150 000
Nyemission, aktieslag B	2019-06-07	500	50 000
Omvandling aktieslag B till aktieslag A	2021-12-17	-	-
Splitt 1:100, aktieslag A	2021-12-17	247 500	-
Nyemission, aktieslag A	2021-12-17	104 629	104 629
Nyemission, Preferensaktier	2022-01-27	24	24
Nyemission, Preferensaktier	2022-10-13	15	15
Nyemission, Preferensaktier, ännu ej registrerad	2022-12-19	5	5
Nyemission, aktieslag B, ännu ej registrerad	2022-12-19	224	224

**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	
	2022	2021	2022	2021
Skuld till säljare	58 833	-	-	-
Övrigt	1 515	2 784	1 327	238
<b>Summa</b>	<b>60 348</b>	<b>2 784</b>	<b>1 327</b>	<b>238</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	6 316	3 110	-	-
Upplupna räntor	1 693	1 165	-	-
Övriga upplupna kostnader	1 543	4 221	683	1 587
<b>Summa</b>	<b>9 552</b>	<b>8 496</b>	<b>683</b>	<b>1 587</b>

**Not 16 Andelar i koncernföretag**

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

<i>Direktägda dotterbolag</i>	<i>Organisations nummer</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Röstandel</i>	<i>Bokfört värde tkr</i>
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%	25
Nystad Stockholm AB	559282-3982	Stockholm	100%	100%	25
<b>Summa</b>					<b>103 462</b>

Under året har minoritetens aktier i Nystad Kungsbacka AB och Nystad Stockholm Norrort AB, varefter samtliga dotterbolag är helägda.

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	338 000	331 000	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen för dotterbolag	30 774	-	421 374	328 788

**Not 18 Närstående**

Under 2022 köpte Nystad Stadsutveckling skatterådgivning av Svalner Skatt AB för 166 tkr. Bolagets styrelseledamot Viktor Sandberg är delägare i Svalner AB.

### Not 19 Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Fritt eget kapital	136 114 661
Årets resultat	-2 068 431
	<b>134 046 230</b>

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

### Not 20 Händelser efter balansdagen

#### Grundskola F-9 | Ekerö

- Bygglov beviljades för ny grund- och förskola januari 2023

#### Grundskola F-9 | Österåker

- Fastigheten Berga 6:35 tillträdde den 9 februari 2023
- Fusion av förvärvat bolag inleddes under februari 2023

#### Idrottsanläggningar och grundskola F-9 | Midsommarkransen Stockholm

- Bygglov beviljades för nya idrottshallar januari 2023
- Entreprenadavtal för nya idrottshallar tecknades 10 mars 2023

### Nyemission av preferensaktier i moderbolaget

Nystad genomförde den 25 januari en riktad nyemission av preferensaktier till KPVS Invest AB om 63 aktier. Kontantemissionen stärker bolagets och koncernens egna kapital med 63 mkr och initialt kassan med lika mycket. Likviden användes till att förvärva Berga 6:35 i Österåker kommun.

## 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 27 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 mars 2023.

Stockholm datum enligt elektronisk signatur  
Styrelsen i Nystad Stadsutveckling AB

Fredrik Hermansson  
Styrelsens ordförande

Viktor Sandberg

Per Ronnevik  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits datum enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Åsa Felton  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nystad Stadsutveckling AB, org.nr 559113-3375

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nystad Stadsutveckling AB för år 2022-01-01-2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-41 i detta dokument.

Enligt vår 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 2022 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 2022 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.

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

#### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sida 3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och 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 verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nystad Stadsutveckling AB för år 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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. 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.

### *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 eller verkställande direktören 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.

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

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB  
Åsa Felton  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

2023062943341



# Verifikat

Transaktion 09222115557489790612

2023062943342

## Dokument

Nystad Årsredovisning\_2023-03-25\_FINAL\_v2  
Huvuddokument  
43 sidor  
Startades 2023-03-27 19:20:35 CEST (+0200) av Elias  
Ulvskog (EU)  
Färdigställt 2023-03-28 11:24:48 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

Fredrik Hermansson (FH)  
Identifierad med svenskt BankID som "FREDRIK  
HERMANSSON"  
Nystad Stadsutveckling AB  
Personnummer 690310-0433  
fredrik.hermansson@nystad.se  
+46708615763



Signerade 2023-03-27 21:07:27 CEST (+0200)

Viktor Sandberg (VS)  
Svalner  
Personnummer 7809256675  
viktor.sandberg@svalner.se

Per Ronnevik (PR)  
Nystad Stadsutveckling AB  
Personnummer 720605-0119  
per.ronnevik@nystad.se  
+46766275815



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Gustaf Ronnevik"  
Signerade 2023-03-27 21:50:17 CEST (+0200)

Ingemar Rindstig (IR)  
Global Fastighetsanalys AB  
Personnummer 491102-2996  
ingemar.rindstig@globalprop.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557489790612

+46704418036



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Viktor Sandberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIKTOR SANDBERG"  
Signerade 2023-03-28 09:12:04 CEST (+0200)

Åsa Felton (ÅF)  
Ernst & Young AB  
Personnummer 730104-0403  
asa.felton@se.ey.com  
+46733423244



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Åsa Felton'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA  
FELTON"  
Signerade 2023-03-28 10:48:13 CEST (+0200)

+46705243300



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lennart Ingemar Rindstig'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Ingemar Rindstig"  
Signerade 2023-03-28 11:24:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

