

# Årsredovisning

för

## Fastighetsprojekt i Norrköping AB

556961-1626

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Dag Gunnarsson, Styrelseledamot  
2023-05-03

Styrelsen för Fastighetsprojekt i Norrköping AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsprojekt i Norrköping Holding AB, org.nr 556959-4616, med säte i Norrköping.

Verksamheten i bolaget består av bostadsproduktion samt förvaltning av ägarlägenheter och garage.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 569	1 399	1 848	1 063
Resultat efter finansiella poster	2 111	3 020	378	12 315
Soliditet (%)	55	50	38	31

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	13 960 821	2 372 391	<b>16 383 212</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 372 391	-2 372 391	<b>0</b>
Efterutdelning		-6 000 000		<b>-6 000 000</b>
Årets resultat			1 120 061	<b>1 120 061</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>10 333 212</b>	<b>1 120 061</b>	<b>11 503 273</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 333 211
årets vinst	1 120 061
	<b>11 453 272</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 200 kronor per aktie)	1 100 000
i ny räkning överföres	10 353 272
	<b>11 453 272</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 568 765	1 399 091
Vinst avyttring fastigheter		2 218 058	3 190 599
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 786 823</b>	<b>4 589 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 305 822	-1 058 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 345	-245 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 511 167</b>	<b>-1 304 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 275 656</b>	<b>3 285 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	94 301	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-258 525	-265 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 224</b>	<b>-265 950</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 111 432</b>	<b>3 019 530</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-665 000	0
Förändring av överavskrivningar		-24 217	-32 018
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-689 217</b>	<b>-32 018</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 422 215</b>	<b>2 987 512</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-302 154	-615 121
<b>Årets resultat</b>		<b>1 120 061</b>	<b>2 372 391</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 741 830	23 329 082
Inventarier, verktyg och installationer	5	249 347	172 882
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 991 177</b>	<b>23 501 964</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	0	3 651 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>3 651 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 991 177</b>	<b>27 152 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	17 497
Fordringar hos koncernföretag		3 595 097	348 337
Övriga fordringar		32 812	35 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 546	22 455
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 638 455</b>	<b>423 805</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 379 820	5 119 895
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 379 820</b>	<b>5 119 895</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 018 275</b>	<b>5 543 700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 009 452</b>	<b>32 696 664</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 333 211	13 960 821
Årets resultat		1 120 061	2 372 391
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 453 272</b>	<b>16 333 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 503 272</b>	<b>16 383 212</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		64 425	40 208
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>64 425</b>	<b>40 208</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 510 000	13 430 000
Skulder till koncernföretag		0	2 039 013
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 510 000</b>	<b>15 469 013</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		43 887	83 954
Skatteskulder		724 320	519 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 548	201 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>931 755</b>	<b>804 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 009 452</b>	<b>32 696 664</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäker från koncernföretag	81 864	0
Övriga finansiella intäkter	12 437	25
	<b>94 301</b>	<b>25</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	16 982	15 875
Övriga räntekostnader	241 543	250 100
	<b>258 525</b>	<b>265 975</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 055 216	36 263 091
Försäljningar/utrangeringar	-7 631 780	-12 207 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 423 436</b>	<b>24 055 216</b>
Ingående avskrivningar	-726 134	-703 536
Försäljningar/utrangeringar	194 838	198 474
Årets avskrivningar	-150 310	-221 072
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-681 606</b>	<b>-726 134</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 741 830</b>	<b>23 329 082</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 424	39 000
Inköp	131 500	170 424
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>340 924</b>	<b>209 424</b>
Ingående avskrivningar	-36 542	-11 700
Årets avskrivningar	-55 035	-24 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 577</b>	<b>-36 542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 347</b>	<b>172 882</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 651 000	0
Tillkommande fordringar	0	3 651 000
Avgående fordringar	-55 903	0
Omklassificeringar	-3 595 097	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 651 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 651 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 510 000	13 430 000
	<b>8 510 000</b>	<b>13 430 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Amorteringsplan saknas för skulderna.

Samtliga skulder till kreditinstitut har slutbetalningsdag 2023. Det är dock styrelsens bedömning att de kommer att förlängas, varför de fortsatt redovisas som långfristiga.

Norrköping 2023-05-03

*Dag Gunnarsson*  
Dag Gunnarsson  
Ordförande

*Robert Lind*  
Robert Lind

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Fastighetsprojekt i Norrköping AB

Org.nr 556961-1626

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsprojekt i Norrköping AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsprojekt i Norrköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsprojekt i Norrköping AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsprojekt i Norrköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Norrköping 2023-05-03

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor