

**Årsredovisning**  
för  
**Nedlesrot Fastighets AB**  
559090-3638

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

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

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

**Elektroniskt underskriven av:**

Andreas Holmberg, Styrelseledamot  
2025-07-04

Styrelsen för Nedlesrot Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Patriam Invest AB org.nr 559201-2206 är koncernens moderbolag och upprättar koncernredovisning.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året gjordes en slutlig justering av försäljningspriset som tillsammans med kvarvarande projektkostnader uppgick det till -10,4 mkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	100	0
Resultat efter finansiella poster	149 682	73 869	-22	3 717
Balansomslutning	202 005	255 085	145 836	145 075
Soliditet (%)	98,2	40,3	20,2	33,8

### 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	28 439 867	74 387 457	<b>102 877 324</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-55 000 000		<b>-55 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		74 387 457	-74 387 457	<b>0</b>
Årets resultat			150 403 876	<b>150 403 876</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>47 827 324</b>	<b>150 403 876</b>	<b>198 281 200</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

47 827 324

årets vinst

150 403 876

**198 231 200**

disponeras så att

till aktieägare utdelas (394 000 kronor per aktie)

197 000 000

i ny räkning överföres

1 231 200

**198 231 200**

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Resultat från andelar koncernföretag

-11 187 482

66 701 829

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**-11 187 482**

**66 701 829**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-164 057

-968 898

**Summa rörelsekostnader**

**-164 057**

**-968 898**

**Rörelseresultat**

**-11 351 539**

**65 732 931**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

193 200 000

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

0

15 779 477

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar  
och kortfristiga placeringar

-32 166 392

-7 643 688

**Summa finansiella poster**

**161 033 608**

**8 135 789**

**Resultat efter finansiella poster**

**149 682 069**

**73 868 720**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

721 807

518 737

**Summa bokslutsdispositioner**

**721 807**

**518 737**

**Resultat före skatt**

**150 403 876**

**74 387 457**

**Årets resultat**

**150 403 876**

**74 387 457**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

193 409 920

225 576 312

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**193 409 920**

**225 576 312**

**Summa anläggningstillgångar**

**193 409 920**

**225 576 312**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8 586 574

29 506 208

**Summa kortfristiga fordringar**

**8 586 574**

**29 506 208**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8 302

2 618

**Summa kassa och bank**

**8 302**

**2 618**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 594 876**

**29 508 826**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**202 004 796**

**255 085 138**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</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		47 827 324	28 439 868
Årets resultat		150 403 876	74 387 457
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>198 231 200</b>	<b>102 827 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>198 281 200</b>	<b>102 877 325</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	5		
Periodiseringsfonder		0	721 807
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>721 807</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		0	758 670
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>758 670</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	150 535 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>150 535 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	158 728
Skulder till koncernföretag		3 682 347	0
Övriga skulder		0	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 249	32 655
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 723 596</b>	<b>191 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 004 796</b>	<b>255 085 138</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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	0	15 779 477
	<b>0</b>	<b>15 779 477</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 220 000	0
Inköp	0	233 220 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>233 220 000</b>	<b>233 220 000</b>
Ingående nedskrivningar	-7 643 688	0
Årets nedskrivningar	-32 166 392	-7 643 688
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-39 810 080</b>	<b>-7 643 688</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 409 920</b>	<b>225 576 312</b>

### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

	Bokfört värde
<b>Namn</b>	
Andelar Nedlesrot 1 AB	94 819 528
Andelar Nedlesrot 2 AB	98 590 392
	<b>193 409 920</b>

**Not 5 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Periodiseringsfond 2018	0	721 807
	<b>0</b>	<b>721 807</b>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2025-05-26

*Andreas Holmberg*  
Andreas Holmberg  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26

Strawberry Audit AB

*Lars Jäderström*  
Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Nedlesrot Fastighets AB

Org.nr 559090-3638

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nedlesrot Fastighets AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nedlesrot Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nedlesrot Fastighets AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nedlesrot Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-05-26

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor