

Årsredovisning för

Nystad Stadsutveckling AB

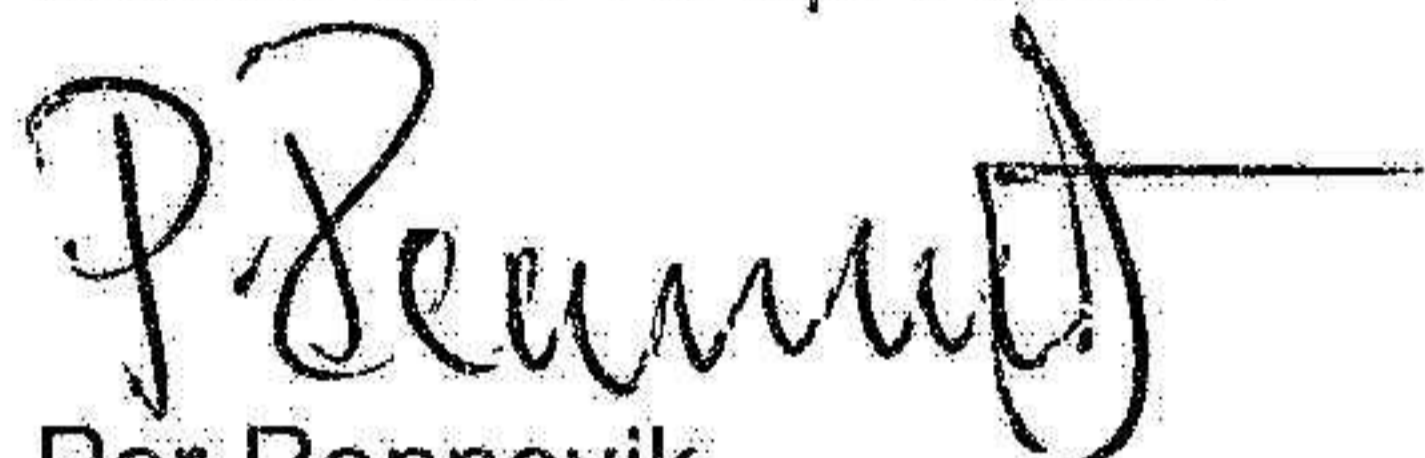
559113-3375

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nystad Stadsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 15 april 2024



Per Ronnevik
Styrelseledamot

NYSTAD

2023 | Årsredovisning

Innehållsförteckning

Vision & Affärsidé.....	3	Koncernens resultaträkning.....	20
Så skapar Nystad värde.....	4	Koncernens rapport över totalresultatet.....	20
Värdegrund.....	5	Koncernens balansräkning.....	21
Hand i hand med kunden.....	6	Förändring av koncernens eget kapital.....	22
Nystads bidrag till Kungsbacka blandstad.....	7	Koncernens kassaflödesanalys.....	23
Året i korthet.....	8	Moderbolagets resultaträkning.....	24
VD har ordet.....	9	Moderbolagets rapport över totalresultatet.....	24
Nyckeltal.....	10	Moderbolagets balansräkning.....	25
Projekt i utvecklingsfas.....	11	Förändring av moderbolagets eget kapital.....	26
Projekt i produktionsfas.....	12	Moderbolagets kassaflödesanalys.....	26
Förvaltningsberättelse.....	14	Noter.....	27
- Investeringar.....	14	Underskrifter.....	45
- Entreprenadavtal.....	14	Revisionsberättelse.....	46
- Fastighetsvärderingar.....	14		
- Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	14		
- Framtid.....	15		
- Organisation.....	15		
- Risker.....	15		
- Hållbarhetsarbete.....	16		
- Koncernens finansiella utveckling.....	19		
- Moderbolagets finansiella utveckling.....	19		
- Resultatdisposition.....	19		



Sveriges kanske mest engagerade fastighetsbolag

- NYSTAD vill bidra till ett bättre samhälle och att förbättra människors upplevelse av välfärd

Affärsidé

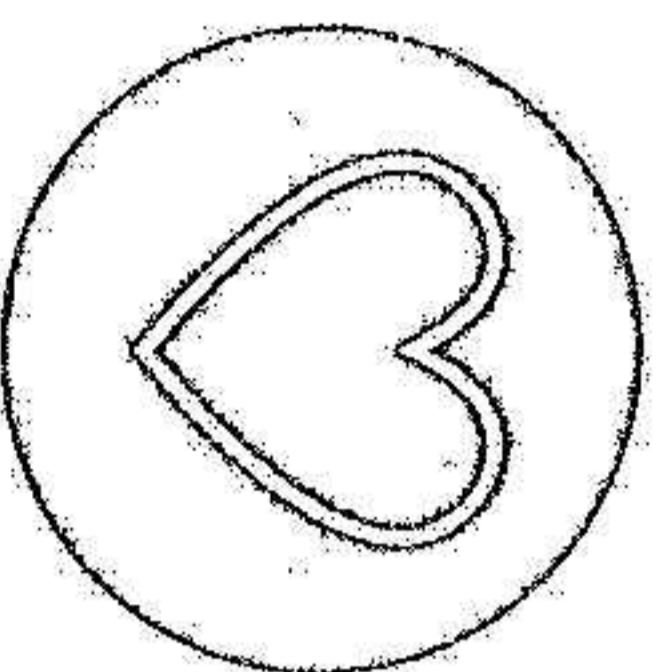
NYSTAD skapar bättre förutsättningar för kommuner och verksamheter att växa och möta invånarnas behov av välfärd genom att utveckla, aktivt äga och förvalta samhällsfastigheter ur ett stadsbyggnadsperspektiv

Vision

NYSTAD är förebilden för utveckling av samhällsfastigheter som skapar levande och inkluderande städer

Långsiktigt ägande

Nystads affärsmodell är att utveckla fastigheter för eget ägande och förvaltning

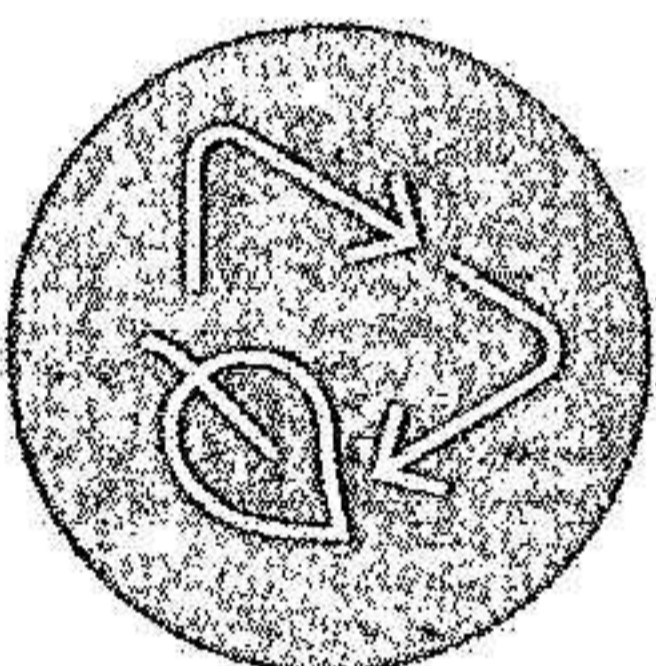


Affärsmässigt samhällsengagemang

Nystad vill tillsammans med kommuner utveckla kvalitativa och ändamålsenliga fastigheter för att bidra till välfärdsutbudet och möta invånarnas behov

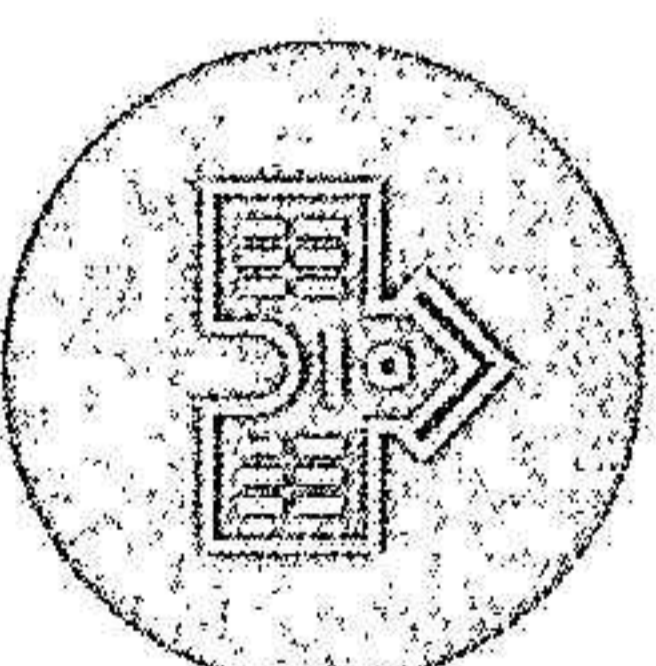
Hållbar verksamhet

Nystad strävar efter att bygga flexibla och robusta byggnader som kan stå och fungera för olika verksamheter i 100 år. Alla byggnader miljöcertifieras



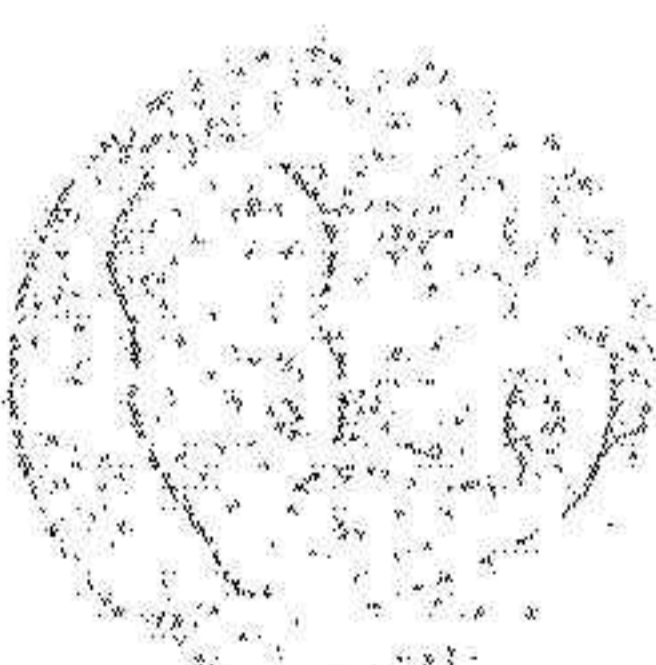
Lokaler för hela livet

Nystad utvecklar samhällsfastigheter för olika verksamheter, från förskola, skola till idrott och äldreboende



Genomförandekraft

Nystad säkerställer genomförbarheten i sina projekt i tidigt skede och vidmakthåller ett starkt engagemang under hela processen för att säkerställa slutprodukten



Värdegrund

Humana

Vi utgår från människors behov, vi är mänskliga och står upp för allas lika värde. Hos oss går människors välbefinnande före kortsiktiga vinster

Målmedvetna

Vi sätter upp tydliga mål och är uthålligt fokuserade på dessa. Vi når våra mål genom att vara engagerade, handlingskraftiga, effektiva och fulla av energi

Nytänkande

Vi ser möjligheter, är innovativa och strävar efter att ständigt förnyas och utvecklas, både internt och tillsammans med de vi samarbetar med

Utmanande

Vi ifrågasätter gamla sanningar och utmanar gamla mönster och modeller, för att hela tiden bli bättre. Vi har högt i tak och uppmuntrar kritik och okonventionella tankar och idéer

Ansvarstagande

Vi är långsiktiga, inkluderande och håller vad vi lovar. Vi följer upp våra projekt och vi tar med oss våra erfarenheter in i framtida samarbeten

Hand i hand med kunden

Verktyg för ett lyckat projekt och en nöjd hyresgäst

Hyresgästen

har en central roll för Nystads verksamhet och därför är det viktigt med ett nära samarbete under alla skeden, från idé till förvaltning

Engagemang

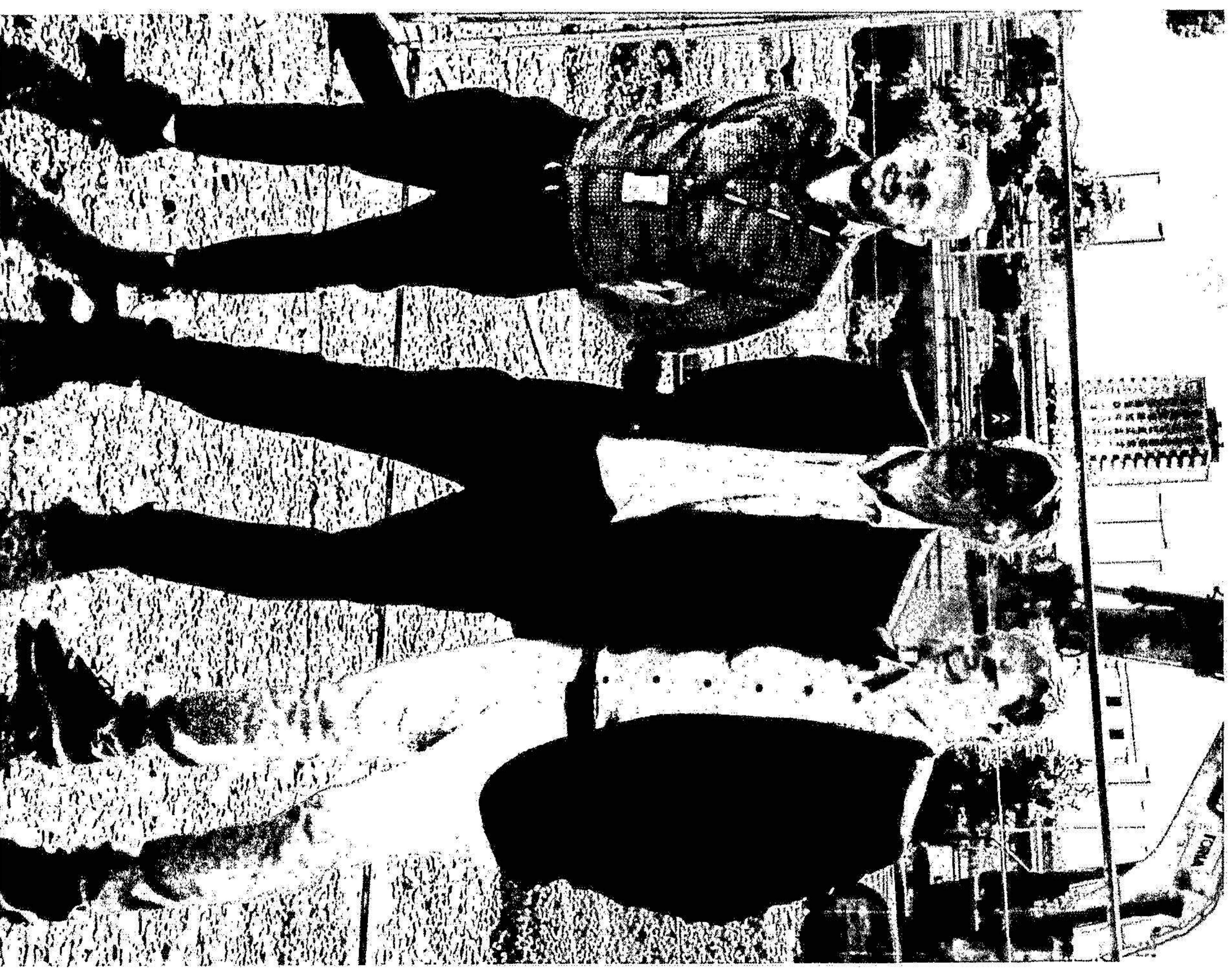
och driv från alla parter är en självklarhet men nås endast genom gemensamma mål

Tydlighet

i kravställande, planering och ansvarsfördelning är avgörande för en fungerande process under såväl utvecklings- som förvaltningsskedet

Verksamhets- perspektivet

är väsentligt för att skapa ändamålsenliga lokaler och är styrande för allt vårt arbete



Nystads bidrag till Kungsbäckas blandstad

Exempel på ett framgångsrikt samarbete

Kungsbäcka är en av Sveriges snabbast växande kommuner och en kommun som satsar på sina invånare. Precis söder om stadskärnan växer en integrerad blandstad fram med stort fokus på utbildning och hälsa. 2018 presenterade Nystad en utvecklingsidé för kommunen med en total genomförandeplan på 3 år avseende 2 nya fullstora idrottshallar med läktare om 5300 kvm och en ny grundskola F-9 för 900 elever.

En avsiktsförklaring undertecknades hösten 2018 och efter en effektiv detaljplaneprocess och byggnation invigdes

idrottshallarna i januari 2021 och grundskolan i augusti 2021.

Tack vare en gemensam målbild, tidplan och ett konstruktivt samarbete var det möjligt att på mindre än tre år gå från projektidé till att överlämna lokalerna till hyresgästerna.

Båda byggnaderna är certifierade enligt Miljöbyggnad nivå silver.



Produktion, produktion, produktion....

Nystad har under året byggt startat 3 projekt. I Midsommarkransen och Åkersberga arrangerades symboliska startskott tillsammans med hyresgästerna, lokalpolitiker och entreprenörerna.

Fastighetsförvärv

I februari 2023 tillträdde Nystad fastigheten Berga 6:35 i Åkersberga efter att ha ingått avtal i december 2022.

Hållbarhetsarbete

Under året har en Hållbarhetsstrategi tagits fram och förväntas fastslås under 2024. Under året har Nystad även miljöcertifierat Kungsbacka Idrottshallar enligt Miljöbyggnad Silver.

Organisering

Nystad växte under året och ökade antalet medarbetare samt flyttade till större lokaler i centrala Stockholm.

VD har ordet

Tre byggstarter under 2023!
Vi har under året byggstartat tre projekt och 2024 inleddes med att vi tecknade entreprenadkontrakt för ett fjärde projekt. Investeringar om ca 32 000 kvm som vi arbetat med i flera år genomförs nu, vilket är särskilt glädjande i dessa tider då få nya byggkranar reses. Produktionen avser tre grundskolor och tre idrottshallar och de kommer att färdigställas under andra halvåret 2024 och 2025.

Ränteutvecklingen har varit dramatisk de senaste två åren. Att räntenivåerna ökar med flera hundra procent på kort tid får mycket stora konsekvenser för vår bransch vilket också är facit när man nu tittar tillbaka på 2023 med fallande fastighetsvärden och reducerade aktiekurser. I en därtill orolig omvärld och med tydliga kostnadsökningar, har investeringar i byggprojekt minskat kraftigt då privata som offentliga aktörer inte får ihop sina kalkyler. Trots rådande marknad med högre kostnader och räntor har Nystads affärsmodell visat sig stark. Våra

kalkyler går ihop och vi har kunnat hålla fast vid alla planerade byggstarter. Det är ett kvitto på att vi gör rätt och att vår hantering av risker fungerar.

Vi följer vår strategi att driva ett aktivt sourcingarbete i syfte att bibehålla projektportföljens storlek och årligen uppföra nya kvalitativa och hållbara byggnader till verksamheterna. Vi har under hösten 2023 accelererat sourcingarbetet i syfte att utöka vår redan omfattande projektportfölj med egenutvecklade projekt i olika skeden med en total investeringsvolym om cirka 3,5 miljarder kronor inkluderat de fyra byggstartade projekten.

Under 2024 ser vi fram emot att välkomna våra hyresgäster till tre nya idrottshallar och två nya grundskolor i Stockholm stad och i Österåker. Det kommer att vara ett år av produktion men också ett år där vi hoppas nå överenskommelser kring nya projekt och investeringar. Vi ser fram emot att finansieringskostnader går ner och att prisutvecklingen stabiliseras efter ett par

tuffa år för branschen.

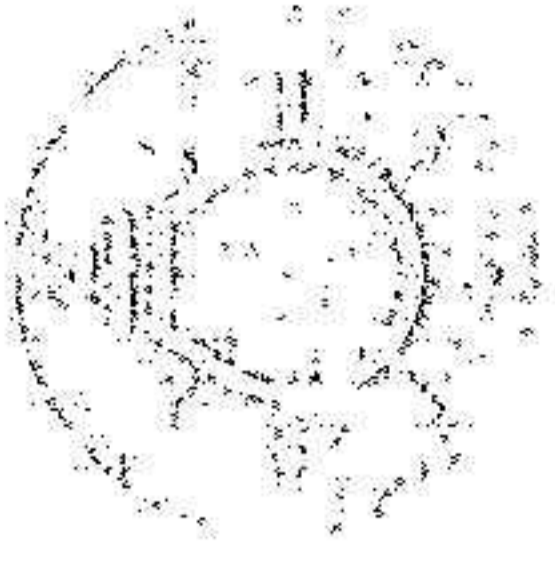
Nu fortsätter vi arbetet med att bidra till att fler kommuner och verksamheter kan lägga mer fokus och resurser på service för invånarna och mindre på underhåll och investeringar i fastigheter. Tillsammans bygger vi välfärd och ett bättre samhälle.



Stockholm i mars 2024

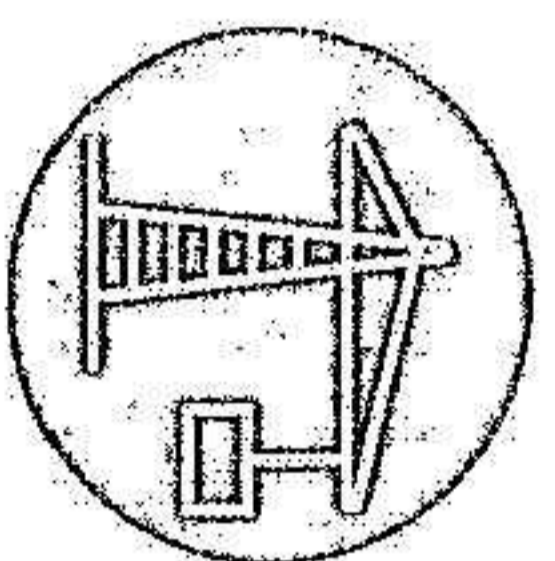
Per Ronnevik
VD och styrelseledamot,
Nystad Stadsutveckling AB

Nyckeltal



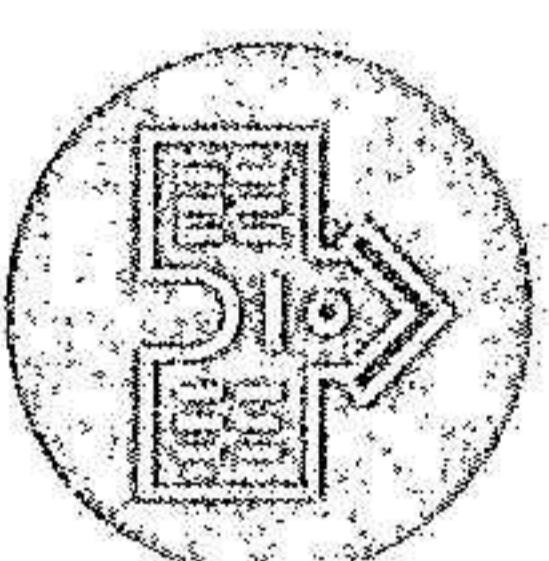
Sourcing

Ca 3,5 mdkr i
utvecklingsfas



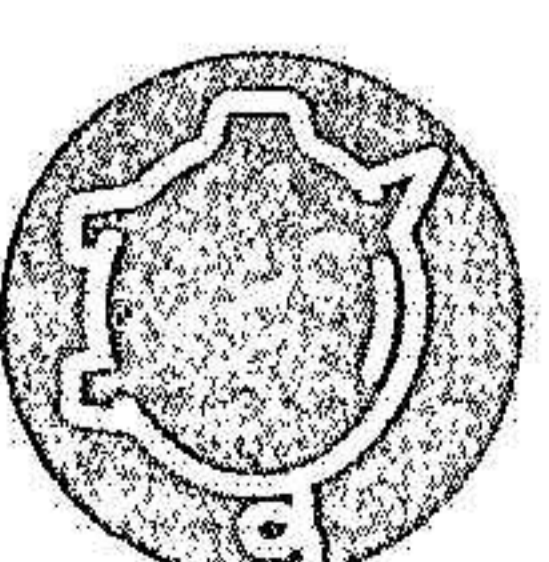
Produktion

32 000 kvm
i pågående
produktion



Hyreslängd – viktat medel

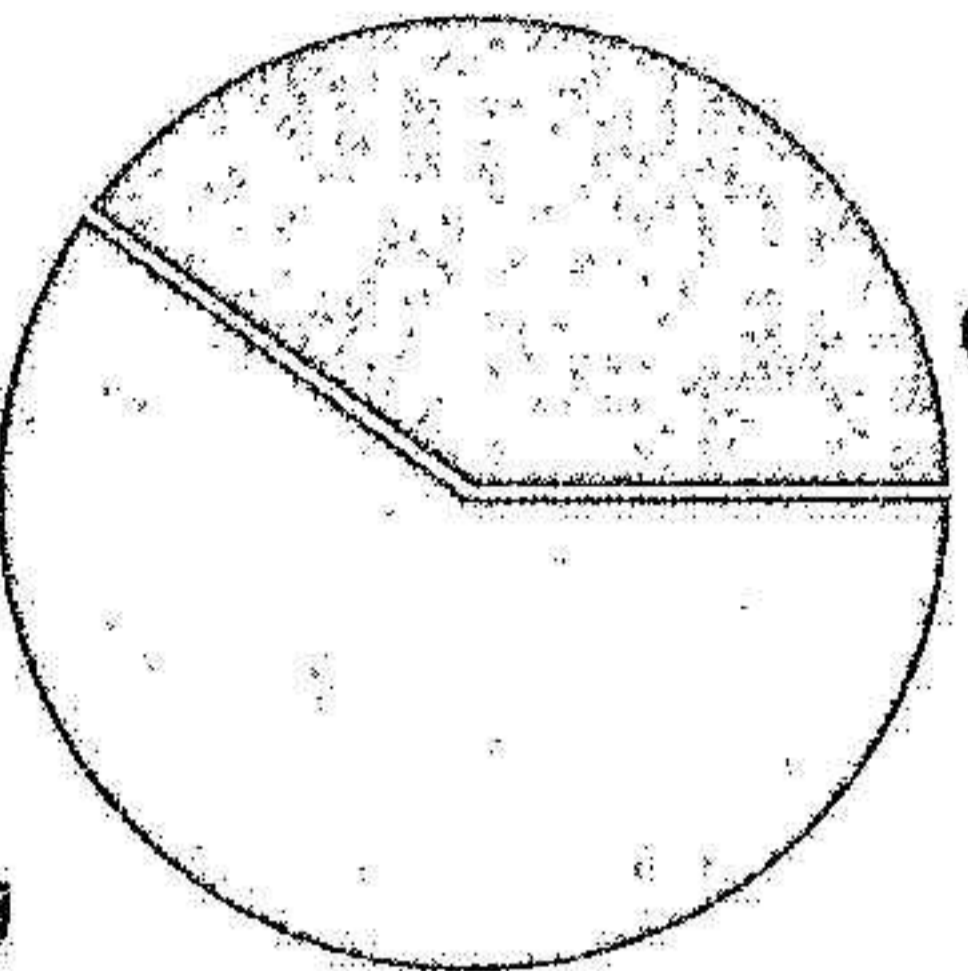
19,7 år



Uthyrningsgrad

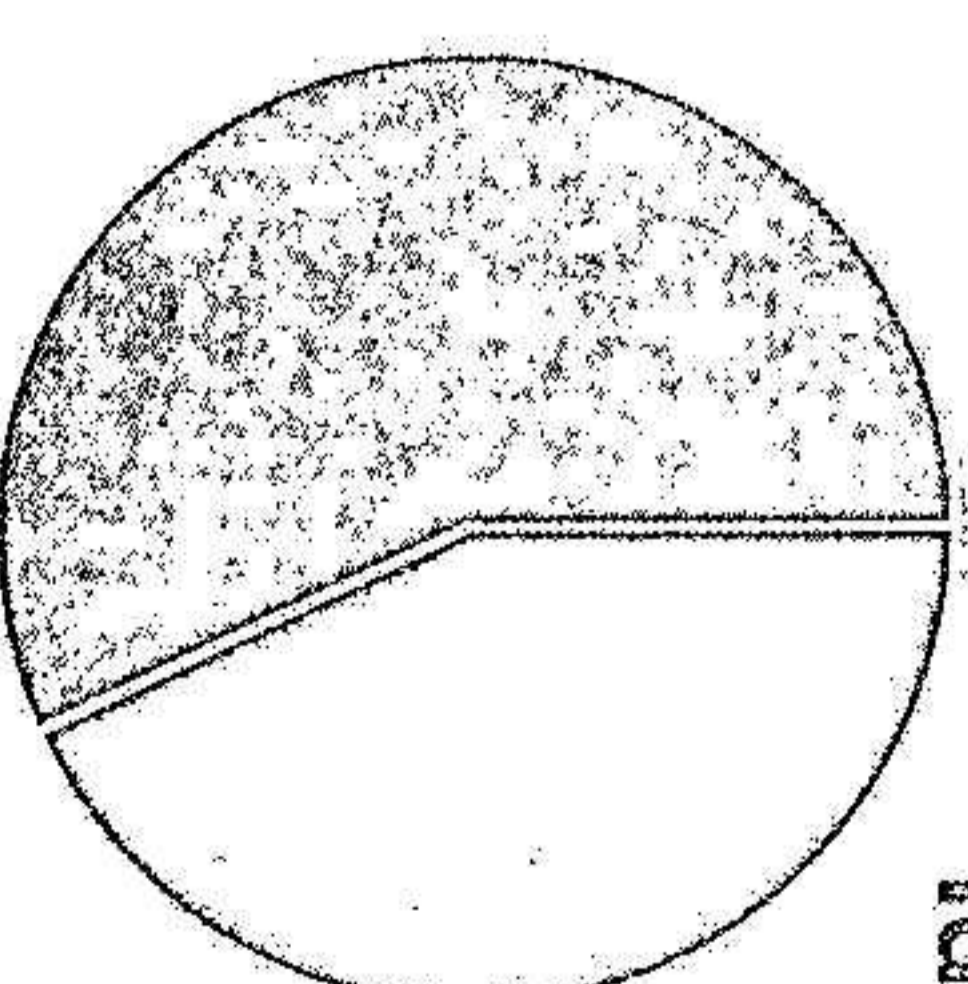
100%

Ofentlig



Privat

Idrott



Skola

— Fordelning uthyrningsbar area

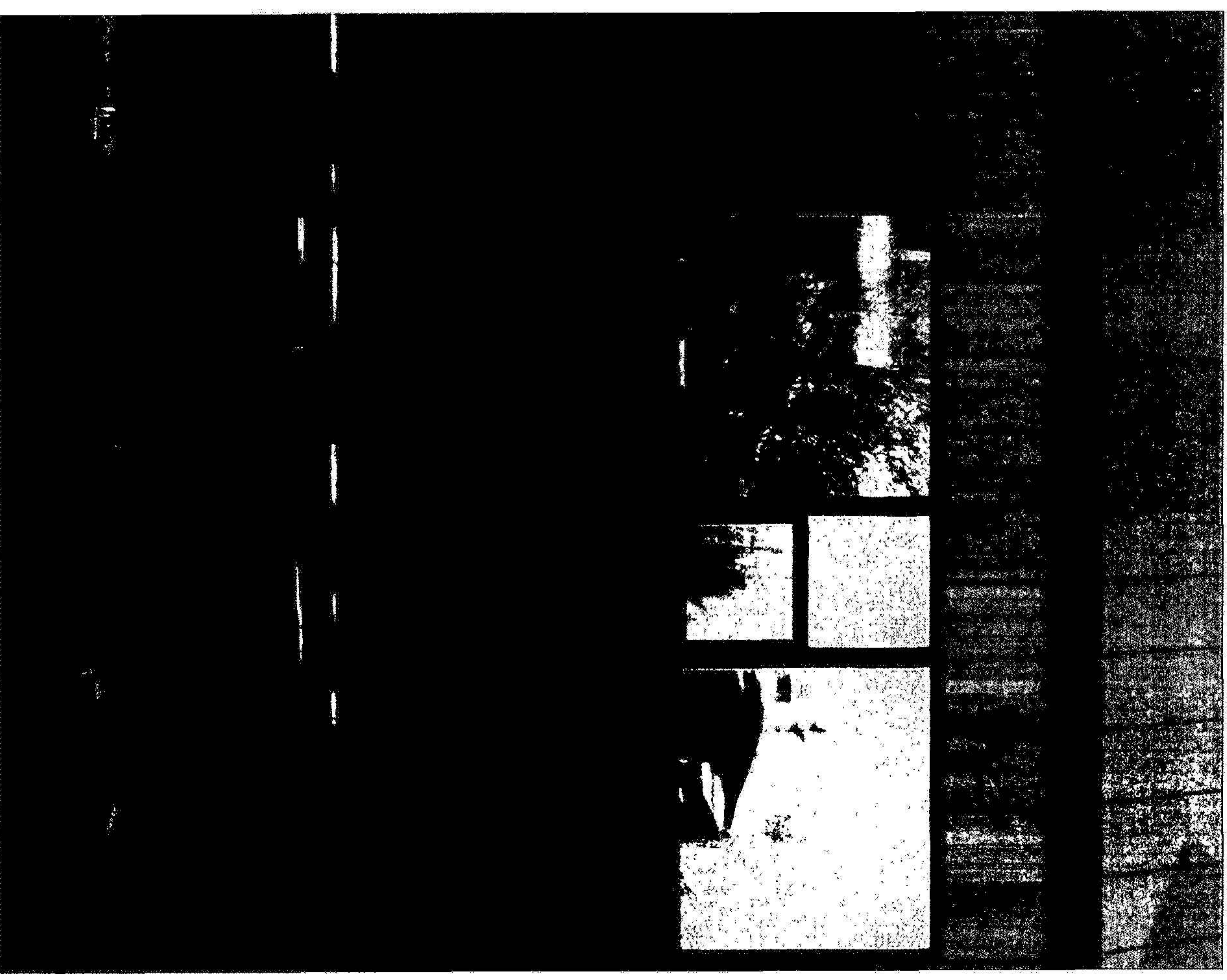
Projekt i utvecklingsfas

Grundskola F-9 | Ekerö

Nystad tecknade i oktober 2020 avtal om förvärv av fastigheten Ekebyhov 1:391 med en areal om cirka 27 000 m² 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 m² för 620 elever. Nystad planerar att riva befintlig grundskolebyggnad 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. Nystad tillträdde fastigheten den 9 februari 2022.

Under det gångna året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Bygglöv för en ny grundskola beviljades och vann laga kraft.
- Bygglöv för en temporär paviljong som krävs som evakueringslokal för befintlig verksamhet beviljades och vann laga kraft.
- Entreprenaden för den nya grundskolan handlades upp under kvartal 4 2023. Byggstart planeras under kvartal 1 2024.



Projekt i produktion

Grundskola F-9 | Österåker

Nystad har tidigare arbetat fram ett utvecklingsförslag innehållande ny grundskoleverksamhet samt utveckling av befintlig idrottshall på fastigheten Berga 6:35 i Österåker som uppgår till 26 000 m². Utvecklingsförslaget på fastigheten innehåller bland annat en om- och tillbyggd grundskola om cirka 6 300 m² för ca 600 elever för privat skolverksamhet. Den befintliga idrottshallen, Hackstahallen, avses att utvecklas med kommunen som hyresgäst. Kommunfullmäktige i Österåker beslutade den 13 december 2021 att godkänna försäljningen av fastigheten Berga 6:35 till Nystad som tillträdde fastigheten den 1 februari 2023.

Under det gångna året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Nystad tillträdde fastigheten den 1 februari 2023 och samma dag etablerade och byggstartade entreprenören COBAB Sverige AB.
- Tillbyggnad om ca 3000 kvm BTA har uppförts och den befintliga skolbyggnaden har totalrenoverats.
- Som en del i att hålla nere projektets klimatavtryck har Nystad tagit tillvara tegelstenar från de rivna byggnaderna. Tegelstenarna har murats upp som en del av den nya fasaden. Återbruksprojektet utfördes av feriearbetare.



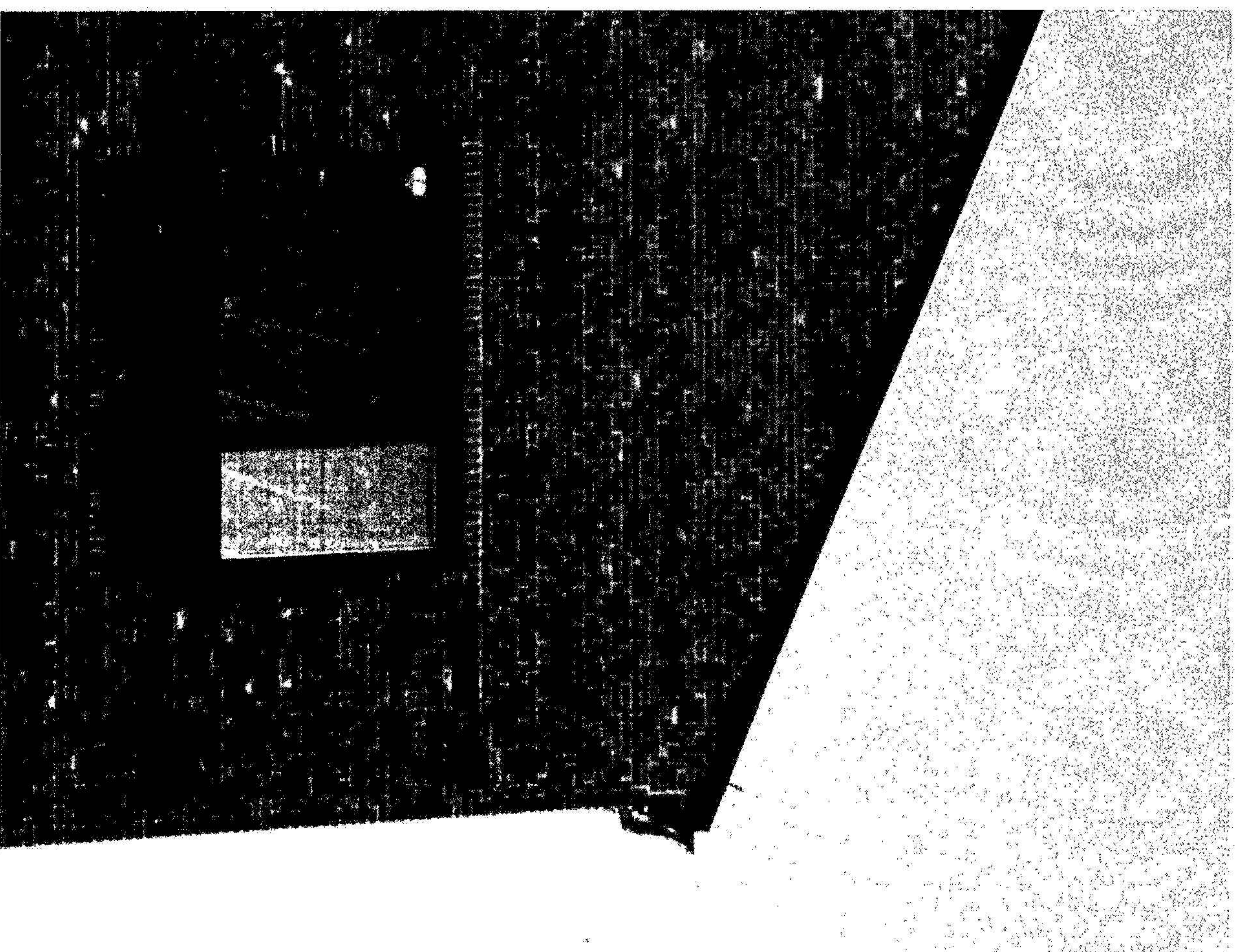
Projekt i produktion

Idrottsanläggning och grundskola F-9 | Midsommarkransen
Stockholm

Nystad har arbetat fram ett utvecklingsförslag på fastigheten Herbariet 4 i Stockholm innehållande tre nya idrottshallar samt en ny grundskola F-9. Total BTA för projekten är cirka 20 000 m² fördelat på: nya idrottshallar cirka 8 500 m² och ny grundskola cirka 11 500 m². Två hyreskontrakt har tecknats för de två projekten och anläggningarna kommer överlämnas till hyresgästerna under andra halvåret 2024, grundskolan i augusti och idrottshallarna i oktober.

Under det gångna året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Veidekke Entreprenad AB kontrakterades i mars 2023 som totalentreprenör för uppförandet av idrottshallarna
- Bygglov för idrottshallarna vann lagakraft i februari 2023
- Byggnation av både grundskolan och idrottshallarna



Förvaltningsberättelse

Investeringar

Nystad har under 2023 genomfört väsentliga investeringar i samband med genomförandet av koncernens projektportfölj:

- Tillträde till fastigheten Berga 6:35 i Österåker 1 februari 2023.
- Uppförande av grundskola på fastigheten Berga 6:35.
- Uppförande av både grundskola och nya idrottshallar på fastigheten Herbariet 4.
- Projektering och upphandling av entreprenad för uppförandet av en ny för- och grundskola på fastigheten Ekebyhov 1:391 i Ekerö kommun.

Entreprenadavtal

Nystad har under 2023 ingått följande entreprenadavtal i samband med genomförandet av koncernens projektportfölj:

- Veidekke Entreprenad AB avseende uppförande av tre idrottshallar på Herbariet 4 i Stockholm.

Fastighetsvärderingar

Nystad genomför löpande interna värderingar av tillgångarna i bolaget. För att kvalitetssäkra dessa kontrollvärderas tillgångarna av externa värderingsmän minst en gång per år. Se vidare not 7.

Finansiering

Nystad har för färdigställda och pågående projekt avtalad bankfinansiering med två av de stora svenska bankerna. Per den 31 december 2023 var Nystads snittränta 6,44%.

Ägarförhållanden

Per den 31 december 2023 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.

Koncernen bestod av 12 aktiebolag per den 31 december 2023 där Nystad äger 100% av dotterbolagen. Varje investering har genomförts i helägda dotterbolag i ny eller befintlig struktur.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Grundskola F-9 | Ekerö

- Entreprenadavtal har tecknats med Lindesberg's Bygg AB avseende uppförande av för- och grundskola på Ekebyhov 1:391 i Ekerö kommun.

Nyemission av aktier i moderbolaget

Nystad genomförde riktade nyemissioner av preferensaktier under perioden 1 januari till och med 29 februari om 17 aktier. Kontantemissionen stärker bolagets och koncernens egna kapital med 17 mkr och initialt kassan med lika mycket. Likviden användes till koncernens pågående projekt.



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Framtid

Under 2024 ligger fokus på byggnation och genomförande av projekten som planeras att färdigställas under andra halvåret 2024. 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.

Under 2023 har ingen nyrekrytering gjorts men en av de personerna som rekryterades 2022 tillträdde sin tjänst i januari 2023. Vid behov handplockas rådgivare och konsulter med olika specialkompetenser för respektive projekts genomförande.

Risker

Nystads ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskeponering. Detta säkerställs genom att identifiera, optimera och omhänderta de risker som kan innebära att målen inte uppnås. Riskerna kan delas upp i två kategorier, direkt- och icke 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 sina och samarbetspartners 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. Bolaget säkerställer alltid 100% uthyrda lokaler innan byggstart i projekten.

Omvärldsrisker

Inflation och byggkostnader

Under 2023 har KPI ökat med cirka 6,5% (okt-okt) vilket medför att Nystads hyresintäkter i både projekt- och förvaltningsfastigheter ökar.

Byggkostnaderna (E122) har under samma period ökat med 0,9% efter att ha ökat med 24,1% mellan oktober 2020 och oktober 2022. För att hantera byggkostnader arbetar Nystad aktivt med att produktionsoptimera byggnaderna och projektförutsättningarna.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Ränteläget

Under 2022 började Riksbanken att höja styrräntan som då gick från 0% till 2,5% och höjdes ytterligare under 2023 till 4,0%. Marknaden spår att styrräntan börjar sänkas under sommarhalvåret 2024 men i Riksbankens senast publicerade penningpolitiska rapport (nov 2023) är bedömningen att en första sänkning sker först 2025. Riksbanken har sedan dess och framförallt vid det senaste penningpolitiska sammanträdet i februari 2024 öppnat för att en sänkning kan komma att ske tidigare än vad som ligger i den senaste prognosen. 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 2023.

Hållbarhetsarbete

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

Bolaget hjälper kommuner att tillgodose invånarnas behov av samhällsservice genom att utveckla och tillhandahålla hållbara och effektiva byggnader med god markanvändning. 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.

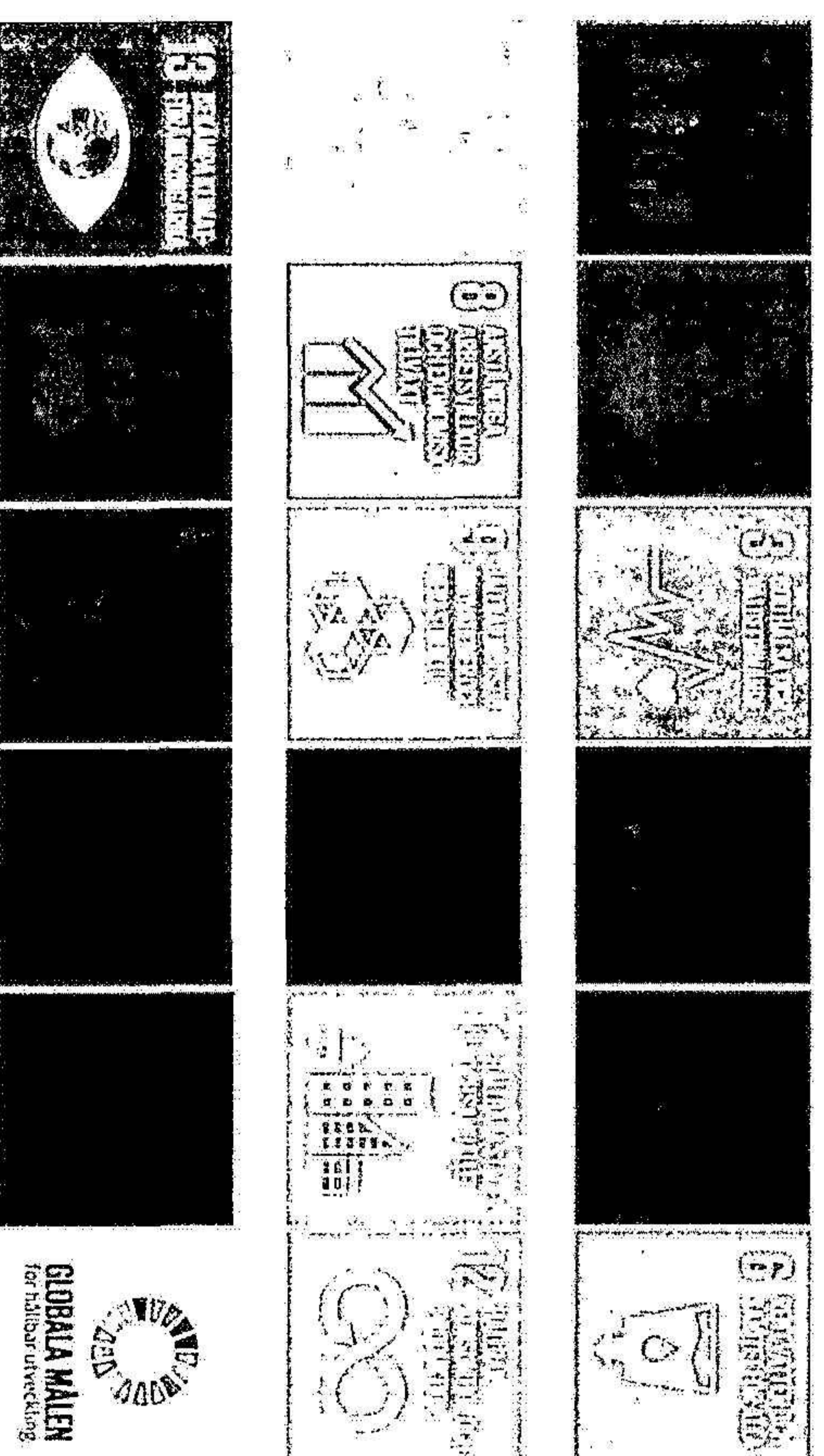
Bolagets alla byggnationer som påbörjats efter 2019 har och kommer att miljöcertifieras. Vår hållbarhetspolicy har vidareutvecklats och ska antas av styrelsen under kvartal 1 2024 och bolaget arbetar kontinuerligt i pågående projekt med att implementera hållbarhetspolicyn.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Hållbarhetsmål

Fastighetsbranschen står för en stor del av samhällets totala utsläpp av växthusgaser både under byggskedet och förvaltningskedet. Det är därför viktigt att välja lösningar utifrån byggnadens hela livscykel.

Av FNs 17 globala mål har Nystad valt 8 som bedömts särskilt relevanta för vår verksamheten. Alla 17 globala mål är dock viktiga och beaktas i den mån det är möjligt i våra processer. Utöver FNs globala mål har vi utgått ifrån EU's klimatobjektiv (Taxonomi).



FNs globala mål är omfattande och fungerar som hållbarhetsområden som Nystad sedan brutit ned för att kunna definiera egna mål och på så sätt bidra till en hållbar utveckling. I arbetet med att implementera de 8 utvalda globala målen i det dagliga arbetet har Nystad definierat fokusområden inom vilka vi kan sätta upp konkreta mål och planer.

Fokusområdena är; Projekt, Energi, Resursanvändning, Ekologisk långsiktighet, Samhällsansvar, Hållbar arbetsplats och Ansvarfulla affärer. Dessa fokusområden omfattar arbetet på vårt kontor, i våra befintliga fastigheter och i utvecklingsprojekten. Fokusområdena hjälper även till att sätta ramar för de årliga målen.

Uppföljning

Hållbarhetsmålen ska uppdateras årligen och planeras för minst tre år framöver. För det nästkommande året ska målen vara konkreta och mätbara, för de nästkommande två åren ska målen vara övergripande och arbetet under år ett ska möjliggöra att de kan uppfyllas under år två och tre. Nystad ska löpande följa upp att hållbarhetspolicyn följs och att de satta hållbarhetsmålen utförs och mäts.

2023 års arbete

Under 2023 har Nystad, utöver att arbeta fram en övergripande hållbarhetspolicy, även arbetat aktivt i projekten för att uppfylla, och överträffa, de tidigare satta hållbarhetsmålen.

Kungsbacka Idrott har under 2023 certifierats enligt Miljöbyggnad Silver efter att alla kriterier har granskats och följts upp. För de tre pågående projekten i Midsommarkransen och Österåker har processen med att preliminärcertifiera byggnaderna påbörjats. Nystad har som mål att alla byggnader ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver men under projektering har klargjorts att Guld kan uppnås i minst ett av projekten i Midsommarkransen. Projektet i Österåker kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

I om- och tillbyggnadsprojektet avseende en grundskola i Österåker har Nystad arbetat med återbruk. Skolan har projekteras för att nyttja befintlig rumsindelning och minimera rivning. Nystad har även anpassat projektet för att återbruka bland annat befintliga installationer och wc-grupper. Innerdörrar återmonteras och entrepartier anpassas för de nya kraven.

För att kunna bygga till den befintliga skolbyggnaden och anlägga skolgården har byggnadsdelar behövt rivas. Nystad har tagit tillvara på över 10 000 tegelstenar från rivningen, rensat tegelstenarna på plats och sedan återbrukat dessa för den nya fasaden på tillbyggnaden. Del av återbruksarbetet utfördes av feriearbetare.

Nystad har ingått samarbetsavtal med Åkersberga Handbollsklubb för att särskilt bidra till deras ungdomsverksamhet. Bland annat kommer Nystads sponsring bidra till material och lowerksamhet för barn i de yngre åldrarna.



Koncernens finansiella utveckling

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	28 988	25 825	12 468	11	7
Förvaltningsresultat	-59	8 674	6 810	-415	-342
Värdoförändring	84 927	263 640	117 002	54 002	75 647
Årets resultat	63 327	215 441	98 186	42 659	59 716
Balansomslutning	1 613 160	1 026 248	597 762	346 849	100 878
Summa eget kapital	836 705	452 377	202 777	201 446	82 767
Soliditet, %	52%	44%	34%	58%	82%

Nystad Stadsutveckling AB grundades 2017. Koncernens färdigställda fastigheter är fullt uthyrda. Koncernens förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde efter tillämplade redovisningsprinciper som framgår av not 1 och 7. Värderingen har resulterat i att en värdoförändring av förvaltningsfastigheter om 84 927 tkr har intäktsförts. Koncernens soliditet uppgick till 52% vid årsskiftet, likviditeten vid årsskiftet uppgår till 97 671 tkr.

Moderbolagets finansiella utveckling

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 885	7 034	2 257	5 880	4 386
Resultat före finansiella poster	-3 620	-4 321	132	4	-1
Årets resultat	5 844	-2 068	46	6	3
Balansomslutning	465 561	166 312	108 473	4 809	4 746
Summa eget kapital	461 245	134 401	92 169	3 026	3 020
Soliditet, %	99%	81%	85%	63%	64%

Moderbolagets verksamhet består av affärsutveckling och projektledning av de projekt som koncernen driver, förvaltningstjänster samt att tillhandahålla koncern-gemensamma tjänster.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Fritt eget kapital	455 045 907
Årets resultat	5 844 255
	460 890 162

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

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter		28 110	25 820
Övriga rörelseintäkter		878	5
Summa intäkter		28 988	25 825
Fastighetskostnader		-2 890	-2 049
Driftöverskott		26 098	23 776
Central administration	2,3	-5 715	-5 666
Ränteintäkter		403	0
Räntekostnader		-20 844	-9 437
Förvaltningsresultat		-59	8 674
Värdeförändring	4	84 927	263 640
Resultat före skatt		84 868	272 314
Skatt	5	-21 541	-56 873
Årets resultat		63 327	215 441

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets resultat	63 327	215 441
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	63 327	215 441
Årets resultat hänförligt till		
- moderföretagets aktieägare	63 327	215 441
- innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	63 327	215 441

Koncernens balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31	Eget kapital och skulder (tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital	12		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				Aktiekapital		355	355
Exploateringsprojekt	6	2 029	823	Ännu ej registrerat aktiekapital		0	0
Förvaltningsfastigheter	7	1 432 985	944 046	Övrigt tillskjutet kapital		450 220	129 220
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt	8	60 253	60 253	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		386 130	322 802
Övriga anläggningstillgångar	16	68	-	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		836 705	452 377
		1 495 336	1 005 122	Summa eget kapital		836 705	452 377
Omsättningstillgångar				Långfristiga skulder			
<u>Kortfristiga fordringar</u>				Uppskjuten skatteskuld	5	130 525	108 985
Kundfordringar		8 281	5 819	Leasingskuld tomträtt		60 253	60 253
Övriga kortfristiga fordringar	9	5 245	1 301	Summa långfristiga skulder		190 778	169 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	6 627	6 000	Kortfristiga skulder			
		20 153	13 120	Byggnadskreditiv		72 327	-
<u>Likvida medel</u>	11	97 671	8 006	Kortfristig skuld till kreditinstitut	13	353 239	330 275
				Leverantörsskulder		129 716	4 459
Summa omsättningstillgångar		117 824	21 126	Övriga kortfristiga skulder	14	3 064	60 348
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	27 332	9 552
Summa tillgångar		1 613 160	1 026 248	Summa kortfristiga skulder		585 677	404 634
				Summa skulder och eget kapital		1 613 160	1 026 248



Förändring av koncernens eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	355	95 045	106 176	201 576	1 202	202 777
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
Utgående eget kapital 2022-12-31	355	129 220	322 802	452 377	-	452 377
Ingående eget kapital 2023-01-01	355	129 220	322 802	452 377	-	452 377
Nyemission	0	305 000	-	305 000	-	305 000
Nyemission, ännu ej registrerad	0	16 000	-	16 000	-	16 000
Årets resultat	-	-	63 327	63 327	-	63 327
Utgående eget kapital 2023-12-31	355	450 220	386 130	836 705	-	836 705

Koncernens kassaflöde

tkr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	tkr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löpande verksamheten			Finansieringsverksamheten		
Drifnetto	26 098	23 776	Nyemission	321 000	44 301
Central administration	-5 698	-5 666	Inlösen preferensaktier	-	-10 142
Betald ränta	-18 565	-8 373	Upptagande av lån	30 000	7 000
Betald skatt	-	-	Amortering	-7 036	-5 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	1 835	9 737	Byggnadskreditiv	72 327	-
			Kassaflöde från finansieringsverksamheten	416 291	35 646
Kassaflöde förändring rörelsekapital			Periodens kassaflöde	89 666	-14 726
Förändring kortfristiga fordringar	-11 231	-10 031	Likvida medel vid periodens början	8 006	22 731
Förändring kortfristiga skulder	88 074	59 095	Periodens kassaflöde	89 666	-14 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 679	58 800	Likvida medel vid periodens slut	97 671	8 006
Investeringsverksamheten					
Investeringar i Exploateringsprojekt	-1 206	-10 665			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-404 013	-11 624			
Förvärv av fastigheter	-	-86 883			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	-86	-			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-405 304	-109 172			

Moderbolagets resultaträkning

		2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter (tkr)	Not		
Nettoomsättning		8 885	7 034
Personalkostnader		-9 597	-6 028
Övriga kostnader		-2 890	-5 328
Avskrivning inventarier		-17	-
Resultat före finansiella poster		-3 620	-4 321
Ränteintäkter		4 957	0
Räntekostnader		-881	-1
Resultat före skatt		456	-4 322
Återfört från/avsatt till periodiseringsfond		-	30
Koncernbidrag		5 388	2 224
Skatt	5	-	-
Årets resultat		5 844	-2 068

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
tkr		
Årets resultat	5 844	-2 068
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	5 844	-2 068

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar (tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31	Eget kapital och skulder (tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar				Eget kapital			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				<i>Bundet eget kapital</i>			
Inventarier	16	68	-	Aktiekapital		355	355
				Ännu ej registrerat aktiekapital		0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				<i>Fritt eget kapital</i>			
Andelar i koncernföretag	17	103 487	103 462	Överkursfond		456 642	135 642
				Balanserat resultat		-1 596	473
Summa anläggningstillgångar		103 487	103 462	Årets resultat		5 844	-2 068
				Summa eget kapital		461 245	134 401
Omsättningstillgångar				Kortfristiga skulder			
<u>Kortfristiga fordringar</u>				Leverantörsskulder			
Fordringar hos koncernföretag		286 825	38 870	Skulder till koncernföretag		-	28 909
Övriga kortfristiga fordringar		470	94	Övriga kortfristiga skulder		2 608	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 834	19 419	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		973	683
<u>Kassa och Bank</u>		53 878	4 467	Summa kortfristiga skulder		4 316	31 911
Summa omsättningstillgångar		362 006	62 850	Summa skulder och eget kapital		465 561	166 312
Summa tillgångar		465 561	166 312				



Förändring av moderbolagets eget kapital

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	355	91 742	73	92 169
Nyemission	0	39 000	-	39 000
Nyemission, ännu ej registrerad	-	5 300	-	5 300
Årets resultat	-	-	-2 068	-2 068
Utgående eget kapital 2022-12-31	355	136 042	-1 996	134 401
Ingående eget kapital 2023-01-01	355	136 042	-1 996	134 401
Nyemission	0	305 000	-	305 000
Nyemission, ännu ej registrerad	0	16 000	-	16 000
Årets resultat	-	-	5 844	5 844
Utgående eget kapital 2023-12-31	355	457 042	3 848	461 245

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-3 620	-4 321
Avskrivningar	17	-
Erhållen ränta	4 957	-1
Betalad ränta	-881	-
Betalad skatt	-0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	473	-4 322
Kassaflöde förändring rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-244 358	-43 991
Förändring kortfristiga skulder	-27 595	15 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-271 479	-32 677
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-86	-
Aktieägartillskott till dotterbolag	-25	-10 050
Förvärv av dotterbolag	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111	-10 050
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	321 000	44 301
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	321 000	44 301
Periodens kassaflöde	49 410	1 574
Likvida medel vid periodens början	4 467	2 893
Periodens kassaflöde	49 410	1 574
Likvida medel vid periodens slut	53 878	4 467



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Nystad Stadsutveckling AB, org.nr 559113-3375, (Nystad) med adress Kammakargatan 9A, 111 40 Stockholm är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 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 p g a gällande skatteregler. Vi har valt att betona väsentlig information om tillämpade principer med avvikande textfärg och kursiv stil.

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 7. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering.

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 värderingsstidpunkten.

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 full uppskjuten skatt redovisas i stället för det värde på uppskjuten skatt som parterna avtalat vid transaktionen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar 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. Eftersom uppskjuten skatt vanligen beaktas/förhandlas mellan parterna vid förvärv uppstår en så kallade dag-ett-vinsten, vilken 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

Koncerninternerna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninternerna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hysesintäkter

Nystads intäkter består i huvudsak av hysesintäkter och hyrestilllägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hysesintäkterna 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

hysesgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller annan påverkan på utförandet. Den service som tillhandahålls till hysesgästerna har bedömts utgöra en integrerad del av hyran. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Ersättningar från hysesgäster 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 hysesintäkter 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 2023, 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

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 överenskomelse. 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 redovisningsstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller 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 innehåller 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 redovisningsstillfället 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 redovisningsstillfället 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 redovisningsstillfället. 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 objektivt, 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 kreditriskeponeringar. 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.

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 byggnad på en fastighet, friköpt eller upplåten med 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, upptas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 7. 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 framgår av redovisnings-principerna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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 7.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

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

	2023		2022	
Medelantal anställda				
Moderbolaget		6		5
Dotterföretag		-		-
Koncernen totalt		6		5

Samtliga är anställda i Sverige.

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Löner, arvoden och förmåner (tkr)				
Styrelse och VD				
Grundlön	2 160	2 160	2 160	2 160
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Förmåner	13	11	13	11
Övriga anställda				
Grundlön	3 387	1 437	3 387	1 437
Rörlig ersättning	167	1	-	-
Förmåner	99	11	99	11
Summa	5 826	3 620	5 659	3 619
Avtalsenliga pensionskostnader				
Ledande befattningshavare	769	772	772	772
Övriga anställda	559	178	556	178
Summa	1 328	950	1 328	950
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Ledande befattningshavare	870	869	870	869
Övriga anställda	1 253	499	1 253	499
Summa	2 123	1 368	2 123	1 368

Personalkostnader aktiveras

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



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Ersättning till styrelse

Styrelsen har inte erhållit något arvode under 2023. 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 erlagga 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 erlagga 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

	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ersättning till revisorer (tkr)				
Ersättning till revisionsbyråer				
Revisionsuppdrag	186	557	186	557
Revision utöver revisionsuppdraget	24	185	24	185
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	210	742	210	742

Not 4 Värdeförändring

Årets värdeförändring består av en positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter med 85 mkr. Värdeförändringen består av en nedgång med 25 mkr (4,6%) i färdiga fastigheter och en ökning i de pågående projekten med 110 mkr då projekten utvecklas väl och kommer närmare färdigställandepunkten.

	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation värdeförändring (tkr)		
Förvaltningsfastigheter	84 927	266 474
Exploateringsprojekt	-	-2 833
	84 927	263 640



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Not 5 Skatter

Koncernen

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning (tkr)	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-0	-
Uppskjuten skattekostnad	-21 541	-56 873
Summa skatt	-21 541	-56 873

Avstämning skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	84 868	272 314
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-17 483	-56 097
Skatteeffekt avseende:	-	-
Ej avdragsgilla räntor	-4 030	-751
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-28	-25
Skattemässigt underskott aktiverade räntor	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	-
Redovisad skatt	-21 541	-56 873
Effektiv skatt	25,4%	20,9%

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Underskottsavdrag	-3	-412
Obeskattade reserver	48	-
Förvaltningsfastigheter	130 479	109 396
Total uppskjuten skatt	130 525	108 985

Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	108 985	52 112
Förändring under året	21 541	56 873
Vid årets utgång	130 525	108 985

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 13 tkr.

Moderbolaget (tkr)	2023	2022
Aktuell skatt	-	-
Årets aktuella skatt	-	-
Skatt	-	-

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 2023 har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts.

Exploateringsprojekt (tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 657	-
Omrubricering från förutbetalda kostnader	-	11 419
Investeringar i exploateringsprojekt	1 206	10 665
Omrubricering till förvaltningsfastighet	-	-18 427
Utgående anskaffningsvärde	4 863	3 657
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 833	-
Periodens nedskrivning	-	-2 833
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 833	-2 833
Utgående redovisat värde	2 029	823



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 bebysgs 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 hänförbara utgifter. Utgift för lån till förvaltningsfastigheter under uppförande har under året aktiverats med 2 337 tkr (407). Förvaltningsfastigheterna redovisas, efter första redovisningsstillfället, 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 försäljningsomkostnader och värderingshöjande investeringar som vidtagits efter senaste årsbokslut samt upptaget värde i senaste årsbokslut.

<u>Förvaltningsfastigheter (tkr)</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Värde vid årets början	944 046	560 638
Investeringar	404 013	11 624
Omrubricering från exploateringsprojekt	-	18 427
Förvärv, köpeskilling	-	86 883
<u>Värdeförändring</u>	<u>84 927</u>	<u>266 474</u>
Värde vid årets slut	1 432 985	944 046

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 marknadsmissig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser och erfarenheter från jämförbara objekt.



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

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 minst en gång per år. Marknadsvärdesbedömningen av färdigställda fastigheter i bokslutet för 2023 är extern och har utförts av Newsec. Marknadsvärdesbedömningen av pågående projekt har utförts internt.

I värderingarna har använts en kalkylränta mellan 4,75% och 5,75% och en direktavkastning efter kalkylperiodens slut mellan 4,75% och 6,0%.

Not 8 Nyttjanderättstillgångar

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

	2023-12-31	2022-12-31
tkr		
Nyttjanderättstillgångar		
Värde vid årets början	60 253	-
Tecknade tomträttsavtal	-	60 253
Värde vid årets slut	60 253	60 253

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Momsfordran	4 750	1 167	-	-
Skattekonto	23	38	-	0
Övrigt	472	96	470	94
Summa	5 245	1 301	470	94

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda projektutvecklingskostnader	-	-	20 459	19 251
Övriga förutbetalda kostnader	6 627	6 000	375	168
Summa	6 627	6 000	20 834	19 419

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 355 265 kronor fördelade på 354 629 A-aktier med tio röster per aktie, 271 B-aktier med en röst vardera och 365 Preferensaktier med en röst vardera. Av dessa var 354 629 A-aktier, 224 B-aktier och 349 preferensaktier registrerade vid räkenskapsårets utgång.



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Transaktionerna per 2023-12-19 respektive 2023-12-20 nedan var inte registrerade vid räkenskapsårets utgång.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	antal aktier	aktiekapital	kvotvärde
Bildande, aktieslag A	2017-05-24	500	50 000	100
Nyemission, aktieslag A	2018-06-13	1 500	150 000	100
Nyemission, aktieslag B	2019-06-07	500	50 000	100
Omvandling aktieslag B till aktieslag A	2021-12-17	-	-	100
Spiltt 1:100, aktieslag A	2021-12-17	247 500	-	1
Nyemission, aktieslag A	2021-12-17	104 629	104 629	1
Nyemission, preferensaktier	2022-01-27	24	24	1
Nyemission, preferensaktier	2022-10-13	15	15	1
Nyemission, preferensaktier	2022-12-19	5	5	1
Nyemission, aktieslag B	2022-12-19	224	224	1
Nyemission, preferensaktier	2023-01-31	63	63	1
Nyemission, preferensaktier	2023-05-05	12	12	1
Nyemission, preferensaktier	2023-06-19	25	25	1
Nyemission, preferensaktier	2023-07-24	29	29	1
Nyemission, preferensaktier	2023-08-28	26	26	1
Nyemission, preferensaktier	2023-09-25	25	25	1
Nyemission, preferensaktier	2023-10-24	31	31	1
Nyemission, preferensaktier	2023-11-13	50	50	1
Nyemission, preferensaktier, ännu ej registrerad	2023-11-21	44	44	1
Nyemission, aktieslag B, ännu ej registrerad	2023-12-19	16	16	1
	2023-12-20	47	47	1

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	
	2023	2022	2023	2022
Skuld till säljare	-	58 833	-	-
Övrigt	3 064	1 515	2 608	238
Summa	3 064	60 348	2 608	238

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	7 242	6 316	-	-
Upplupna räntor	2 506	1 693	-	-
Upplupen projektutgift	15 715	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	1 869	1 543	973	1 587
Summa	27 332	9 552	973	1 587

Not 16 Inventarier

tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärde	86	-	86	-
Akkumulerade avskrivningar	-17	-	-17	-
Summa	68	-	68	-



NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Not 17 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisations - nummer	Säte	Kapital- andel	Röstandel	Bokfört värde tkr
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
Nystad Projekt AB	559436-1007	Stockholm	100%	100%	25
Summa					103 487

Under året har Nystad Projekt AB bildats.

Not 18 Ställda säkerheter och eventualityförpliktelser

Ställda säkerheter (tkr)	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	1 003 000	338 000	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Eventualityförpliktelser (tkr)				
Borgen för dotterbolag	-	30 774	528 158	421 374

Not 19 Närstående

Under 2023 köpte Nystad Stadsutveckling skatterådgivning av Svalner Skatt AB för 12 tkr. Bolagets styrelseledamot Viktor Sandberg är delägare i Svalner AB.

Not 20 Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel

Fritt eget kapital	455 045 907
Årets resultat	5 844 255
Summa	460 890 162

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

Not 21 Händelser efter balansdagen

Grundskola F-9 | Ekerö

- Entreprenadavtal har tecknats med Lindesberg's Bygg AB avseende uppförande av för- och grundskola på Ekebyhov 1:391 i Ekerö kommun.

Nyemission av aktier i moderbolaget

Nystad genomförde riktade nyemissioner av preferensaktier under perioden 1 januari till och med 29 februari om 17 aktier. Kontantemissionen stärker bolagets och koncernens egna kapital med 17 mkr och initialt kassan med lika mycket. Likviden användes till koncernens pågående projekt.



Underskrifter

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 10 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 15 april 2024.

Stockholm datum enligt elektronisk signatur
Styrelsen i Nystad Stadsutveckling AB

Fredrik Hermansson,
Styrelsens ordförande

Per Ronnevik,
Verkställande Direktör

Viktor Sandberg,
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits datum enligt digital signatur

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

NYSTAD STADSUTVECKLING AB ÅR 2023

Revisionsberättelse

2024071729527

Transaktion 09222115557514905295



Signerat FH, PR, VS, IR

16

Verifikat

Transaktion 09222115557514905295

Dokument

Årsredovisning 2024-03-27 FINAL

Huvuddokument

45 sidor

Startades 2024-04-10 17:55:35 CEST (+0200) av Elias

Ulvskog (EU)

Färdigställt 2024-04-12 15:34:20 CEST (+0200)

Initierare

Elias Ulvskog (EU)

Nystad Stadsutveckling AB

Personnummer 9003145191

elias.ulvskog@nystad.se

+46765255850

Signerare

Fredrik Hermansson (FH)

Nystad Stadsutveckling AB

Personnummer 690310-0433

fredrik.hermansson@nystad.se

+46708615763



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HERMANSSON"

Signerade 2024-04-11 08:11:08 CEST (+0200)

Per Ronnevik (PR)

Nystad Stadsutveckling AB

Personnummer 720605-0119

per.ronnevik@nystad.se

+46766275815



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Ronnevik'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gustaf Ronnevik"

Signerade 2024-04-11 22:36:29 CEST (+0200)



2024071729528

Verifikat

Transaktion 092222115557514905295

Viktor Sandberg (VS)

Svalner

Personnummer 780925-6675

Viktor.Sandberg@svalner.se

+46704118036



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VIKTOR SANDBERG"

Signerade 2024-04-12 10:25:11 CEST (+0200)

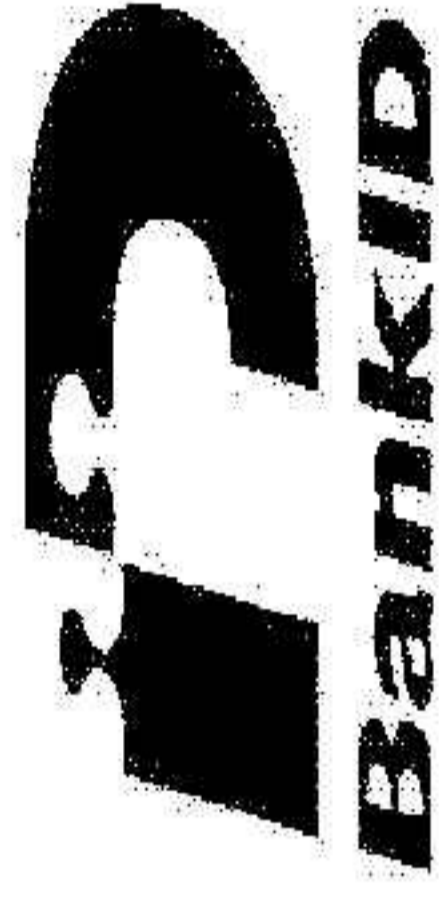
Ingemar Rindstig (IR)

Global Fastighetsanalys AB

Personnummer 491102 2996

ingemar.rindstig@globalprop.se

+46705243300



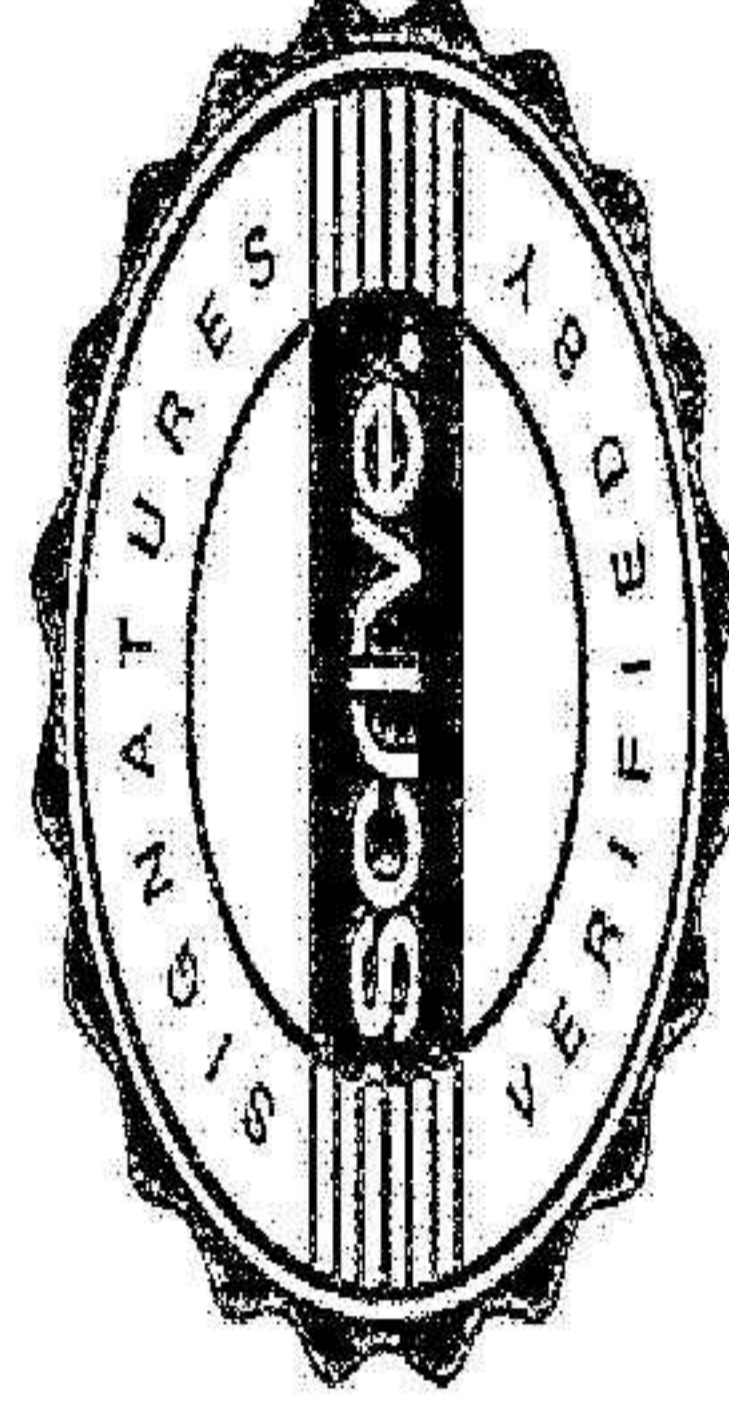
Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Lennart Ingemar Rindstig"

Signerade 2024-04-12 15:34:20 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 papperskopier 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>

2024071729529



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nystad Stadsutveckling AB, org.nr 559113-33675

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nystad Stadsutveckling AB för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14 – 45.

Enligt min 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 2023 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 2023 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsen och den verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Allians

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 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Nystad Stadsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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 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. Den som 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. 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

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 eller en i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Uppsala den dag som framkommer av min elektroniska signatur

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Document history

12.04.2024 16:06

Nystad Stadsutveckling AB - revisionsberättelse ÅR 2023.pdf
3 pages

Linnea Nyström • 12.04.2024 15:49

Sysm228gR

BkNbhn8eR-Sysm228gR

Activity log

1. Lennart Ingemar Rindstig	Signed	12.04.2024 16:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/11/02)
ingemar.rindstig@globalprop.se	Authenticated	12.04.2024 16:05	Low	IP: 83.227.170.37

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed