

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Nyckelharpan**  
559100-9997

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-29.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Marcus Gunnarsson, Styrelseledamot  
2023-05-29

Styrelsen för Fastighets AB Nyckelharpan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Storstaden Fastighetsutveckling AB, org.nr 559224-1805.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (16 mån)	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 328	1 922	786	485
Resultat efter finansiella poster	199	405	53	-168
Soliditet (%)	3,9	3,8	0,8	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	35 469	285 210	<b>370 679</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		285 210	-285 210	<b>0</b>
Årets resultat			-421	<b>-421</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>320 679</b>	<b>-421</b>	<b>370 258</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	320 680
årets förlust	-421
	<b>320 259</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	320 259
	<b>320 259</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2020-09-01  
-2021-12-31  
(16 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 328 039

1 922 417

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

**1 328 039**

**1 922 417**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-531 303

-790 953

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-199 668

-266 224

**Summa rörelsekostnader**

**-730 971**

**-1 057 177**

**Rörelseresultat**

**597 068**

**865 240**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-397 729

-460 556

**Summa finansiella poster**

**-397 729**

**-460 556**

**Resultat efter finansiella poster**

**199 339**

**404 684**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-199 760

0

Förändring av periodiseringsfonder

0

-72 763

**Summa bokslutsdispositioner**

**-199 760**

**-72 763**

**Resultat före skatt**

**-421**

**331 921**

### Skatter

Skatt på årets resultat

0

-46 711

**Årets resultat**

**-421**

**285 210**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	4 280 178	4 479 846
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 280 178</b>	<b>4 479 846</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	3	6 179 883	6 299 643
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 179 883</b>	<b>6 299 643</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 460 061</b>	<b>10 779 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		326 372	303 249
Övriga fordringar		73 838	2 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	23 002
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>400 210</b>	<b>329 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		55 319	93 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>55 319</b>	<b>93 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>455 529</b>	<b>422 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 915 590</b>	<b>11 202 327</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		320 680	35 470
Årets resultat		-421	285 210
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>320 259</b>	<b>320 680</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>370 259</b>	<b>370 680</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		72 763	72 763
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>72 763</b>	<b>72 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 064 317	10 064 317
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 064 317</b>	<b>10 064 317</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	436 008
Leverantörsskulder		93 810	3 712
Skatteskulder		54 095	57 041
Övriga skulder		22 437	21 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 909	176 652
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>408 251</b>	<b>694 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 915 590</b>	<b>11 202 327</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 276 607	6 276 607
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 276 607</b>	<b>6 276 607</b>
Ingående avskrivningar	-1 796 761	-1 530 537
Årets avskrivningar	-199 668	-266 224
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 996 429</b>	<b>-1 796 761</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 280 178</b>	<b>4 479 846</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 299 643	5 299 643
Tillkommande fordringar	80 000	1 000 000
Avgående fordringar	-199 760	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 179 883</b>	<b>6 299 643</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 179 883</b>	<b>6 299 643</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 884 277	8 320 285
	<b>7 884 277</b>	<b>8 320 285</b>

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

Norrköping 2023-05-24

*Marcus Gunnarsson*  
Marcus Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-29

*Pierre Polhammar*  
Pierre Polhammar  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nyckelharpan  
Org.nr 559100-9997

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nyckelharpan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nyckelharpans finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

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

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

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

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

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

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighets AB Nyckelharpan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Norrköping 2023-05-29

*Pierre Polhammar*

---

Pierre Polhammar  
Auktoriserad revisor