

Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB  
Org nr 559129-9952

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den

30 maj 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nacka den

30 maj 2024

Stina Lindh Hök

Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB  
Org nr 559129-9952

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och stigande marknadsräntor påverkade bolagets fastighets- och finansieringskostnader. Fastighetskostnader hänförliga till uthyrda lokaler debiteras i stor del till hyresgästerna. Effekten från högre finansieringskostnader motverkas genom att hyreskontrakten innehåller villkor för indexuppräknning mot KPI.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 2 900 tkr.

Regeringen beslutade om stödpaket till företag i form av kompensation för höga elkostnader, vilket erhöles och distribuerades ut till hyresgästerna utifrån förbrukning och som på grund av sin verksamhet var berättigade elstödet.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter	tkr	13 164	12 584	12 778	13 886
Driftnetto	tkr	8 164	7 816	8 609	10 290
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 713	1 416	3 688	-4 033
Överskottsgrad	%	61,2	62,2	67,4	74,1
Soliditet	%	0,2	0,2	2,9	0,5
Redovisat värde fastigheter	tkr	161 019	163 062	165 465	168 843

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bedömningen är att inflations- och räntenivåerna kommer att vara kvar på relativt höga nivåer en tid framöver. Den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer bestå på kort sikt. På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället eller förändrade lokalbehov hos hyresgästerna påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden, samt en långsiktigt högre finansieringskostnad. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med fokus på att säkra en stabil finansiell ställning och likviditet.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 249 253	
Årets resultat	-3 237 884	
	<hr/>	
	kronor	<u>11 369</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	11 369	
	<hr/>	
	kronor	<u>11 369</u>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	4, 5	13 164	12 584
Fastighetskostnader			
-Driftskostnader	6	-3 528	-3 140
-Underhållskostnader		-515	-869
-Fastighetsskatt		-420	-420
Fastighetsadministration		-537	-339
<b>Driftnetto</b>		<b>8 164</b>	<b>7 816</b>
Central administration		-386	-443
Avskrivningar		-3 405	-3 346
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7</b>	<b>4 373</b>	<b>4 027</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 097	-2 613
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 086</b>	<b>-2 611</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 713</b>	<b>1 416</b>
Bokslutsdispositioner	10	-654	-4 419
Skatt på årets resultat	11	-871	-469
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 238</b>	<b>-3 472</b>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	161 019	163 062
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>161 019</u>	<u>163 062</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	13		
Hysesfordringar		67	371
Fordringar hos koncernföretag		112 194	109 007
Övriga kortfristiga fordringar		614	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	131
		<u>112 875</u>	<u>109 698</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>112 875</u>	<u>109 698</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>273 894</u>	<u>272 760</u>

2024061813426



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		3 249	3 821
Årets resultat		-3 238	-3 472
		11	349
<b>Summa eget kapital</b>		61	399
<b>Obeskattade reserver</b>	14	760	106
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	2 628	2 219
<b>Summa avsättningar</b>		2 628	2 219
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	13, 17	100 800	100 800
Övriga skulder		30	80
<b>Summa långfristiga skulder</b>		100 830	100 880
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	13	1 027	104
Skulder till koncernföretag		166 189	167 927
Aktuella skatteskulder		496	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 903	965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		169 615	169 156
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>273 894</u>	<u>272 760</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>3 821</b>	<b>3 871</b>
Årets resultat	—	-3 472	-3 472
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>349</b>	<b>399</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	2 900	2 900
Årets resultat	—	-3 238	-3 238
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>61</b>

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

2024061813427

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		4 373	4 027
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
-Avskrivningar		3 405	3 346
Erhållen ränta		11	2
Erlagd ränta		-6 097	-2 613
Betald inkomstskatt		-125	-931
		<u>1 567</u>	<u>3 831</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 177	-109 813
Förändring av kortfristiga skulder		73	6 125
		<u>-1 537</u>	<u>-99 857</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 363	-943
		<u>-1 363</u>	<u>-943</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring skulder till koncernföretag	16	2 900	100 800
		<u>2 900</u>	<u>100 800</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB, org nr 559129-9952, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Nord 2 HoldCo 3 AB, org nr 556471-9291, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

#### Intäkter

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Resultat från försäljning av fastigheter redovisas under rubriken Resultat vid försäljning av fastigheter. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. 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.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till transaktionen.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar, räntekostnader avseende lån samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som ökning av aktier och andelar i koncernföretag hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Klassificering av tillgångar och skulder**

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som bolaget per balansdagen har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter balansdagen. Har bolaget inte en sådan rätt eller förväntas skulden regleras inom den normala verksamhetscykeln redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Upplysning lämnas om värdering till verkligt värde enligt IAS 40 avseende förvaltningsfastigheter.

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Beträffande nedskrivningar av finansiella tillgångar, se vidare avsnitt Finansiella instrument nedan.

### **Leasade tillgångar**

Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den leasingkostnaden.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### **Statliga stöd**

Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen som en reduktion av tillgångens redovisade värde. Andra statliga bidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget 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 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. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

En finansiell tillgång och en 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.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Skulder**

Skulder redovisas till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske. Eventuella anskaffningskostnader redovisas som en minskning av skulden och periodiseras under skuldens löptid. Belåningen redovisas där efter till upplupet anskaffningsvärde.

Långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

#### *Överskottsgrad*

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

### **Not 3      Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 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.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

#### Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan. Hyresintäkterna i denna not inkluderar även serviceintäkter.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	12 212	13 089
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	25 074	20 625
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	11 000	14 010
Summa	<u>48 286</u>	<u>47 724</u>

#### Not 5 Hyresintäkter

Uppdelning av hyresintäkter enligt IFRS 15.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyresintäkter	10 927	10 760
Serviceintäkter	2 237	1 824
Summa	<u>13 164</u>	<u>12 584</u>

#### Not 6 Offentliga bidrag

I posten Fastighetskostnader ingår offentliga bidrag avseende elstöd med 172 tkr (0 tkr).

#### Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-639	-580

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, övriga	11	2
Summa	<u>11</u>	<u>2</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-6 085	-2 576
Räntekostnader, övriga	-12	-37
Summa	<u>-6 097</u>	<u>-2 613</u>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förändring av periodiseringsfond	-654	1 259
Lämnade koncernbidrag	-	-5 678
Summa	<u>-654</u>	<u>-4 419</u>

202406181343



**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-470	-66
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	8	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-409	-403
Summa	<u>-871</u>	<u>-469</u>
 <i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Redovisat resultat före skatt	-2 367	-3 003
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	488	619
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-28	-520
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-766	-
Skatteeffekt av ej skattepliktig återföring av ö-avskr	1	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	8	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-13
Övriga poster	3	-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-577	-555
Redovisad skattekostnad	<u>-871</u>	<u>-469</u>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	187 678	186 735
Investeringar	1 362	943
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 040	187 678
Ingående avskrivningar	-24 616	-21 270
Årets avskrivningar	-3 405	-3 346
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 021	-24 616
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>161 019</u>	<u>163 062</u>

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 169 000 tkr (171 000 tkr). Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

2024061813432

### Not 13 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

#### *Finansieringsrisk*

Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

#### *Ränterisk*

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

#### *Kapitalhantering*

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

### Not 14 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfond	760	106
Summa	<u>760</u>	<u>106</u>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

<u>2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skatt</b>			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	=	<u>2 628</u>	<u>2 628</u>
<b>Netto uppskjuten skatt</b>	<b>0</b>	<b>2 628</b>	<b>2 628</b>

<u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skatt</b>			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	=	<u>2 219</u>	<u>2 219</u>
<b>Netto uppskjuten skatt</b>	<b>0</b>	<b>2 219</b>	<b>2 219</b>

2024061813433

**Not 16 Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten**

tkr	Checkräknings- kredit	Obligationslån	Övriga räntebärande skulder	Totalt
<b>Ingående balans 2022</b>	-	-	-	-
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	-	-100 800	-100 800
amortering av lån	-	-	-	-
<u>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</u>	0	0	-100 800	-100 800
<i>Andra förändringar</i>				
Aktiverade låneutgifter	-	-	-	-
Betald ränta	-	-	-	-
<b>Utgående balans 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-100 800</b>	<b>-100 800</b>
<b>Ingående balans 2023</b>	-	-	100 800	100 800
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	-	-	-
amortering av lån	-	-	-	-
<u>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</u>	0	0	0	0
<i>Andra förändringar</i>				
Aktiverade låneutgifter	-	-	-	-
Betald ränta	-	-	-	-
<b>Utgående balans 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 800</b>	<b>100 800</b>

**Not 17 Långfristiga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	100 800	100 800
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	<u>100 800</u>	<u>100 800</u>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>118 300</u>	<u>118 300</u>
Summa ställda säkerheter	<u>118 300</u>	<u>118 300</u>

2024061813434



**Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Stina Lindh Hök

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB, org. nr 559129-9952

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517719801

## Dokument

559129-9952\_Nyfosa Boländerna 21\_4 Fastighets AB\_ÅR  
2023.pdf

Huvuddokument

24 sidor

Startades av Matilda Fahlström (MF)

Färdigställt 2024-05-24 16:53:00 CEST (+0200)

## Initierare

Matilda Fahlström (MF)

matilda.fahlstrom@nyfosa.se

## Signerare

Marc Karlsson (MK)

marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARC KARLSSON"

Signerade 2024-05-24 16:53:00 CEST (+0200)

Stina Lindh Hök (SLH)

stina.lindh.hok@nyfosa.se

+46705771885



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STINA LINDH HÖK"

Signerade 2024-05-21 12:37:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

