

# Årsredovisning

för

## Väsby Park Stadsutveckling AB

559130-5072

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Väsby Park Stadsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-

  
Fredrik Mattsson

pk=20240530;2024053104004

# Årsredovisning

för

## Väsby Park Stadsutveckling AB

559130-5072

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Styrelsen för Väsby Park Stadsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom och tomträtt samt därmed förenlig verksamhet.

Norlinia AB, organisationsnummer 556854-9884, med säte i Norrköping, är moderföretag som upprättar koncernredovisning i den största koncernen som Väsby Park Stadsutveckling AB ingår i som dotterföretag. Mattssons Fastigheter AB, organisationsnummer 559336-6585, med säte i Stockholm, är moderföretag som upprättar koncernredovisning i den minsta koncernen som Väsby Park Stadsutveckling AB ingår i som dotterföretag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadshuset blev färdigbyggt i januari och hyresgäster flyttade in januari-mars.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 946	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5 526	-893	-329	-468
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,3	0,2

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	671 000	-442 216	-134 306	144 478
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-134 306	134 306	0
Erhållna aktieägartillskott		6 500 000			6 500 000
Årets resultat				-6 365 439	-6 365 439
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 171 000</b>	<b>-576 522</b>	<b>-6 365 439</b>	<b>279 039</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 594 477
årets förlust	-6 365 439
	<b>229 038</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	229 038
	<b>229 038</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		13 945 879	0
Fastighetskostnader		-6 630 016	-207 064
Kostnad för produktion		-10 105	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Försäljning och administrationskostnader		17 515	-17 376
		<b>17 515</b>	<b>-17 376</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 323 273</b>	<b>-224 440</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 291	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 907 200	-668 808
		<b>-12 848 909</b>	<b>-668 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 525 636</b>	<b>-893 248</b>
Bokslutsdispositioner		0	850 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 525 636</b>	<b>-43 248</b>
Skatt på årets resultat		-839 803	-91 058
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 365 439</b>	<b>-134 306</b>

nk=20240530:2024053104007

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

250 052 571

19 952 825

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

3

0

243 074 939

**250 052 571**

**263 027 764**

**Summa anläggningstillgångar**

**250 052 571**

**263 027 764**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

49 280

0

Övriga fordringar

478 007

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 041

0

**595 328**

**17**

***Kassa och bank***

18 667 804

130 370

**Summa omsättningstillgångar**

**19 263 132**

**130 387**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**269 315 703**

**263 158 151**



## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

6 594 477

228 784

Årets resultat

-6 365 439

-134 306

**229 038**

**94 478**

**Summa eget kapital**

**279 038**

**144 478**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

692 242

0

**Summa avsättningar**

**692 242**

**0**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

230 154 402

228 390 802

Skulder till koncernföretag

15 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**245 154 402**

**228 390 802**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 866 767

114 586

Leverantörsskulder

197 933

5 752

Skulder till koncernföretag

20 446 541

34 039 765

Aktuella skatteskulder

632 775

462 768

Övriga skulder

685

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

45 320

0

**Summa kortfristiga skulder**

**23 190 021**

**34 622 871**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**269 315 703**

**263 158 151**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisningen (K3)

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Administrationskostnader. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Stommar 100 år

Tak, el 40 år

Stomkomplement, fasad, balkonger, fönster, värme 50 år

Hiss, ventilation 25 år

Övrigt byggnad 50 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 952 825	19 952 825
Inköp	233 836 344	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 789 169</b>	<b>19 952 825</b>
Årets avskrivningar	-3 736 598	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 736 598</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 052 571</b>	<b>19 952 825</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	
Taxeringsvärden mark	3 379 000	
	<b>23 579 000</b>	
Bokfört värde byggnader	230 099 746	
Bokfört värde mark	19 952 825	19 952 825
	<b>250 052 571</b>	<b>19 952 825</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	243 074 939	84 748 678
Inköp		158 326 261
Omklassificeringar	-243 074 939	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>243 074 939</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>243 074 939</b>

**Not 4 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	230 600 000	230 600 000
	<b>230 600 000</b>	<b>230 600 000</b>

**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Möller  
Ordförande

Fredrik Mattsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515772139

## Dokument

791 Väsby Park Stadsutveckling AB 230101-231231  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-04-22 10:58:26 CEST (+0200) av Melina  
Granell (MG)  
Färdigställt 2024-04-23 11:14:43 CEST (+0200)

## Initierare

Melina Granell (MG)  
Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm Aktiefbolag  
melina.granell@mfu.se  
+460723530856

## Signerare

Fredrik Mattsson (FM)  
Personnummer 700722-1935  
fredrik.mattsson@mfu.se  
+46705726300



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Fredrik Mattsson"  
Signerade 2024-04-22 11:48:31 CEST (+0200)

Andreas Möller (AM)  
Personnummer 751030-4673  
andreas.moller@mfu.se  
+46708129977



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Andreas Möller"  
Signerade 2024-04-22 15:57:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515772139

Mikael Östblom (MÖ)  
Personnummer 700522-7231  
mikael.ostblom@se.gt.com  
+46708217157



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Mikael Östblom"  
Signerade 2024-04-23 11:14:43 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>





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Väsby Park Stadsutveckling AB

Org.nr. 559130 - 5072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Väsby Park Stadsutveckling AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Väsby Park Stadsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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 Väsby Park Stadsutveckling 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Väsby Park Stadsutveckling AB enligt god revisors sed 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

20240530:2024053104017



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.04.2024 11:15  
SENT BY OWNER:  
Tezz Lindström • 22.04.2024 14:27  
DOCUMENT ID:  
HJ2Rw0m-0  
ENVELOPE ID:  
By2aPAm-C-HJ2Rw0m-0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Väsby Park Stadsutveckling AB 2023-01-01–2023-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	23.04.2024 11:15 23.04.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 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