

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Neårgniv AB

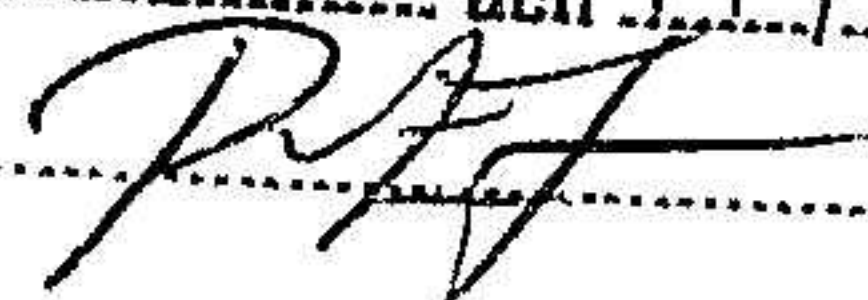
559131-0825

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna
avskrift likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställda på
ordinarie bolagsstämma den 11/14 2024. Stämman beslöt
tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 19/4 2024



Pierre Efrem

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Neårgniv AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 är ett helägt dotterbolag till Spaden Fastighets AB, 556225-1230 och äger samt förvaltar fastigheten Vingråen 29 i Stockholm. Fastigheten innehåller såväl bostäder som kontor.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ägarförhållanden

Fastighetsbolaget Neårgniv ägs till 100 % av Spaden Fastighets Aktiebolag (556225-1230). Spaden Fastighets Aktiebolag är ett dotterbolag och ägs till 25% av Svenska Elektrikerförbundet (802000-7392) och till 75% av Bantorget Egendom AB (556953-0040).

Bantorget Egedom AB har sitt säte i Stockholm och ägs i sin tur av Bantorget Förvaltning AB (556057-7388) med säte i Stockholm.

Bantorget Förvaltning AB ägs i sin tur av Landsorganisationen i Sverge (802001-9769) med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas även i Landsorganisationen i Sverige.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 512	4 628	4 843	4 782	4 404
Resultat efter finansiella poster	4 124	2 684	3 403	3 584	3 019
Balansomslutning	12 156	11 565	10 774	10 107	9 646
Soliditet (%)	46,7	48,6	52,3	60,0	63,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 769 498	-15 077	4 804 421
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-15 077	15 077	0
Årets resultat			3 634	3 634
Belopp vid årets utgång	50 000	4 754 421	3 634	4 808 055

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 754 421
årets vinst	3 634
	4 758 055
disponeras så att i ny räkning överföres	4 758 055

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 512 219	4 628 205
Övriga rörelseintäkter		17 572	420
		5 529 791	4 628 625
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 395 762	-1 768 808
Övriga externa kostnader		-130 571	-134 683
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 587	-66 223
		-1 570 920	-1 969 714
Rörelseresultat		3 958 871	2 658 911
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165 304	25 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-67
		165 304	25 496
Resultat efter finansiella poster		4 124 175	2 684 407
Bokslutsdispositioner	3	-4 115 446	-2 702 045
Resultat före skatt		8 729	-17 638
Skatt på årets resultat	4	-5 095	2 561
Årets resultat		3 634	-15 077

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 440 483	4 472 104
Inventarier, verktyg och installationer	6	298 214	0
		4 738 697	4 472 104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	7	10 046	14 614
		4 748 743	4 486 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		443 134	443 554
Övriga fordringar		61 919	625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 598	73 997
		557 651	518 176
		6 849 746	6 559 818
		7 407 397	7 077 994
SUMMA TILLGÅNGAR		12 156 140	11 564 712

2024042515389

Balansräkning

Not

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

4 754 421

4 769 497

Årets resultat

3 634

-15 077

4 758 055

4 754 420

Summa eget kapital

4 808 055

4 804 420

Obeskattade reserver

8

1 100 872

1 020 484

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder

895 755

1 057 963

Summa långfristiga skulder

895 755

1 057 963

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

111 861

154 613

Skulder till koncernföretag

4 069 711

2 702 045

Övriga skulder

0

107 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 169 886

1 717 908

Summa kortfristiga skulder

5 351 458

4 681 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 156 140

11 564 712

2024042515390

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

En omklassificering från 2022 gällande hyresdepositioner från kund har gjorts till ett värde av 1 057 tkr som har ändrats från kortfristig- till långfristigskuld.

En omklassificering från 2022 gällande periodisering av moms har gjorts till ett värde av 315 tkr som har ändrats från upplupna kostnader och förutbetalda intäkter till övriga skulder.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme/grund	75
Fasad	15
Tak	15
El	15
Rör	15
Fönster	30
Ventilation	10
Styr och regler	10
Hissar	20
Inventarier	5-20

Inkomstskatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomsskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Not 2 Leasingavtal - Operationell leasing

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Förfaller inom 1 år	5 909 310	5 495 044
Senare än ett år men inom fem år	4 113 369	8 910 024
Senare än fem år	1 291	
	10 023 970	14 405 068

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler.

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-4 035 058	-2 702 045
Förändring av överavskrivningar	-80 388	0
	-4 115 446	-2 702 045

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	-527	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 568	2 561
Totalt redovisad skatt	-5 095	2 561

2024042515393

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 729		-17 638
Skatt på årets resultat enligt gällande skattesats	20,6	-1 798	20,6	0
Ej avdragsgilla kostnader	4,2	-366		
Ej skattepliktiga intäkter	-19,2	1 673		
Justering avseende skatter för föreg. år		-527		
Avskrivningar		4 568		
Förändring uppskjuten skatt fastigheter		-4 568		2 561
Schablonintäkt P-fond		-4 077		
Redovisad effektiv skatt	58,4	-5 095	14,5	2 561

Not 5 Byggnader och mark

Fastighetsbolaget Neårgniv AB:s fastighet innehåller både bostäder och lokaler som innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheten klassificeras därför som förvaltningsfastighet. Fastighetens redovisade värde uppgår till 4 440 tkr (4 472 tkr).

För upplysningsändamål görs årligen värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Externa värderingar görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde. Fastigheten värderades i slutet av 2023 till 125 000 tkr +/- 10 %, av en oberoende värderingsman.

Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på 10 år och en kalkylränta på 5,75%.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 816 504	4 816 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 816 504	4 816 504
Ingående avskrivningar	-344 400	-278 177
Årets avskrivningar	-31 621	-66 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 021	-344 400
Utgående redovisat värde	4 440 483	4 472 104
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde byggnader	2 313 750	2 345 371
Redovisat värde mark	2 126 733	2 126 733

2024042515394

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	311 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 180	0
Årets avskrivningar	-12 966	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 966	0
Utgående redovisat värde	298 214	0

Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
	10 046	10 046
	10 046	10 046

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
	14 614	14 614
	14 614	14 614

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	14 614	-4 568	10 046
	14 614	-4 568	10 046

Not 8 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	80 388	0
Periodiseringsfond Räk.år 2018	830 000	830 000
Periodiseringsfond Räk.år 2019	190 484	190 484
	1 100 872	1 020 484

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition från kund	895 755	1 057 963
	895 755	1 057 963

2024042515395

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lars Nylund har efter räkenskapsårets slut tillträtt som verkställande direktör (VD) för bolaget. Bolaget har under räkenskapsår 2023 inte haft någon VD-funktion.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Pierre Efrem
Styrelseordförande

Lars Nylund
Verkställande direktör

Lars Gäfvert
Styrelseledamot

Helena Eriksson
Styrelseledamot

Urban Petersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

PIERRE EFREM

9e652635-2499-4e8e-8cd3-dbd5096bb7ae - 2024-04-03 16:44:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 935c71b8-abe4-48df-a20b-ec44a7a8d508 - SE

LARS NYLUND

5fed087c-87c1-405c-86df-8d637b9dd797 - 2024-04-04 10:19:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 08cc8b52-d353-4f53-bfb7-895e8d7e76c7 - SE

Lars Rickard Anders Gäfvert

c2c73540-6487-46e3-bb28-25a9bdffffdd - 2024-04-04 11:00:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b94e66f5-5e96-4118-87c1-17da9f6dec6d - SE

HELENA ERIKSSON

d18f2305-8a7e-4c89-877f-15466f0ca182 - 2024-04-04 14:16:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - abb1abb8-3216-4b46-8c62-8964e2fe534e - SE

URBAN PETERSSON

51aeead6-1c92-46ea-9f66-69b9bcdb8712 - 2024-04-05 09:51:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fc89b654-7dc2-45ec-8c48-d94cbb340dfc - SE

Christine Wikström

f94b6b47-63c8-48fc-a6e3-8fda065ad413 - 2024-04-08 16:31:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6ea0b1fb-53fa-409d-9a6f-36d525a26e65 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Neårgniv AB, org.nr 559131-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Neårgniv AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Neårgniv 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 för Fastighetsbolaget Neårgniv AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Neårgniv 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 verkställande direktören 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Fastighetsbolaget Neårgniv 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Neårgniv AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 13:32:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Datum

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Anna Hofling

073-841 4509

2024042515399