

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Tyresö Näsby**  
559117-4221

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tyresö Näsby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 mars 2023

  
Joachim Wagner

Styrelsen för Fastighets AB Tyresö Näsby avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga, förvalta och exploatera fast egendom

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har slutfört detaljplanearbete tillsammans med Tyresö Kommun om att bygga ett LSS-boende som skall bedrivas i kommunal regi.

Projektstarten skedde under andra kvartalet 2022 och planeras vara slutförd under andra kvartalet 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	56	96
Resultat efter finansiella poster	-98	-100	-98	20	-22
Balansomslutning	9 859	9 664	9 682	9 131	8 573
Soliditet (%)	1,1	0,5	0,8	0,5	0,6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	23 362	-23 987	49 375
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-23 987	23 987	0
Årets resultat			62 026	62 026
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-625</b>	<b>62 026</b>	<b>111 401</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-625
årets vinst	62 026
	<b>61 401</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	61 401
	<b>61 401</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-43 106	-45 399
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-54 939	-54 936
		<b>-98 045</b>	<b>-100 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 045</b>	<b>-100 335</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 045</b>	<b>-100 335</b>
Bokslutsdispositioner	3	165 000	81 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 955</b>	<b>-19 335</b>
Skatt på årets resultat	4	-4 929	-4 652
<b>Årets resultat</b>		<b>62 026</b>	<b>-23 987</b>

<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	5	8 012 945	8 058 369
Inventarier, verktyg och installationer	6	47 576	57 091
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 572 378	1 545 754
		<b>9 632 899</b>	<b>9 661 214</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 632 899</b>	<b>9 661 214</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		165 000	0
Övriga fordringar		8 380	110
		<b>173 380</b>	<b>110</b>
<i>Kassa och bank</i>		53 209	3 124
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>226 589</b>	<b>3 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 859 488</b>	<b>9 664 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-625	23 362
Årets resultat		62 026	-23 987
		<b>61 401</b>	<b>-625</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>111 401</b>	<b>49 375</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	19 744	14 815
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till koncernföretag		9 710 945	9 525 945
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		17 398	16 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	57 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 398</b>	<b>74 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 859 488</b>	<b>9 664 448</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter periodiseras linjärt över kontraktstiden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrningen av förvaltningsfastigheten förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som en förutbetalad intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,33%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 75år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 0-10år
- Installationer, värme, el, VVS ventilation mm 0-10år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 0-10år

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheten ingår i posterna Nettoomsättning och Övriga externa kostnader.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

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

### **Not Uppgifter om moderföretag**

Företaget är ett helägt dotterföretag till J.Wagner Invest AB, org:nr 556808-2274, med säte i Stockholm. J.Wagner Invest AB ingår i en koncern där Candelitas AB, org nr 556712-4275 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovining för den största koncernen.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Candelitas AB med organisationsnummer 556712-4275 med säte i Stockholm.

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### **Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna koncernbidrag	165 000	81 000
	<b>165 000</b>	<b>81 000</b>

#### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 929	-4 652
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 929</b>	<b>-4 652</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		66 955		-19 335
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-13 793	20,60	3 983
Ej avdragsgilla kostnader		-17		-38
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		13 810		-3 945
Förändring av uppskjuten skatt		-4 929		-4 652
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7,36</b>	<b>-4 929</b>	<b>-24,06</b>	<b>-4 652</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 255 825	8 255 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 255 825</b>	<b>8 255 825</b>
Ingående avskrivningar	-197 459	-152 035
Årets avskrivningar	-45 424	-45 421
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-242 883</b>	<b>-197 456</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 012 942</b>	<b>8 058 369</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	8 012 942	8 058 369
Taxeringsvärden byggnader	2 419 000	2 419 000
Taxeringsvärden mark	2 105 000	2 105 000
	<b>4 524 000</b>	<b>4 524 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 224 564	3 269 991
Bokfört värde mark	4 788 378	4 788 378
	<b>8 012 942</b>	<b>8 058 369</b>

2023042100240

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	95 151	95 151
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 151</b>	<b>95 151</b>
Ingående avskrivningar	-38 060	-28 545
Årets avskrivningar	-9 515	-9 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 575</b>	<b>-38 060</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 576</b>	<b>57 091</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 545 754	1 482 950
Inköp	26 624	62 804
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 572 378</b>	<b>1 545 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 572 378</b>	<b>1 545 754</b>

**Not 8 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Namn		
Antal Aktier	500	100
	<b>500</b>	

**Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	19 744	19 744
	<b>19 744</b>	<b>19 744</b>

**2021-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	14 815	14 815
	<b>14 815</b>	<b>14 815</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**


	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Skattepliktiga temporära skillnader - Byggnader	14 815	4 929	19 744
	<b>14 815</b>	<b>4 929</b>	<b>19 744</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

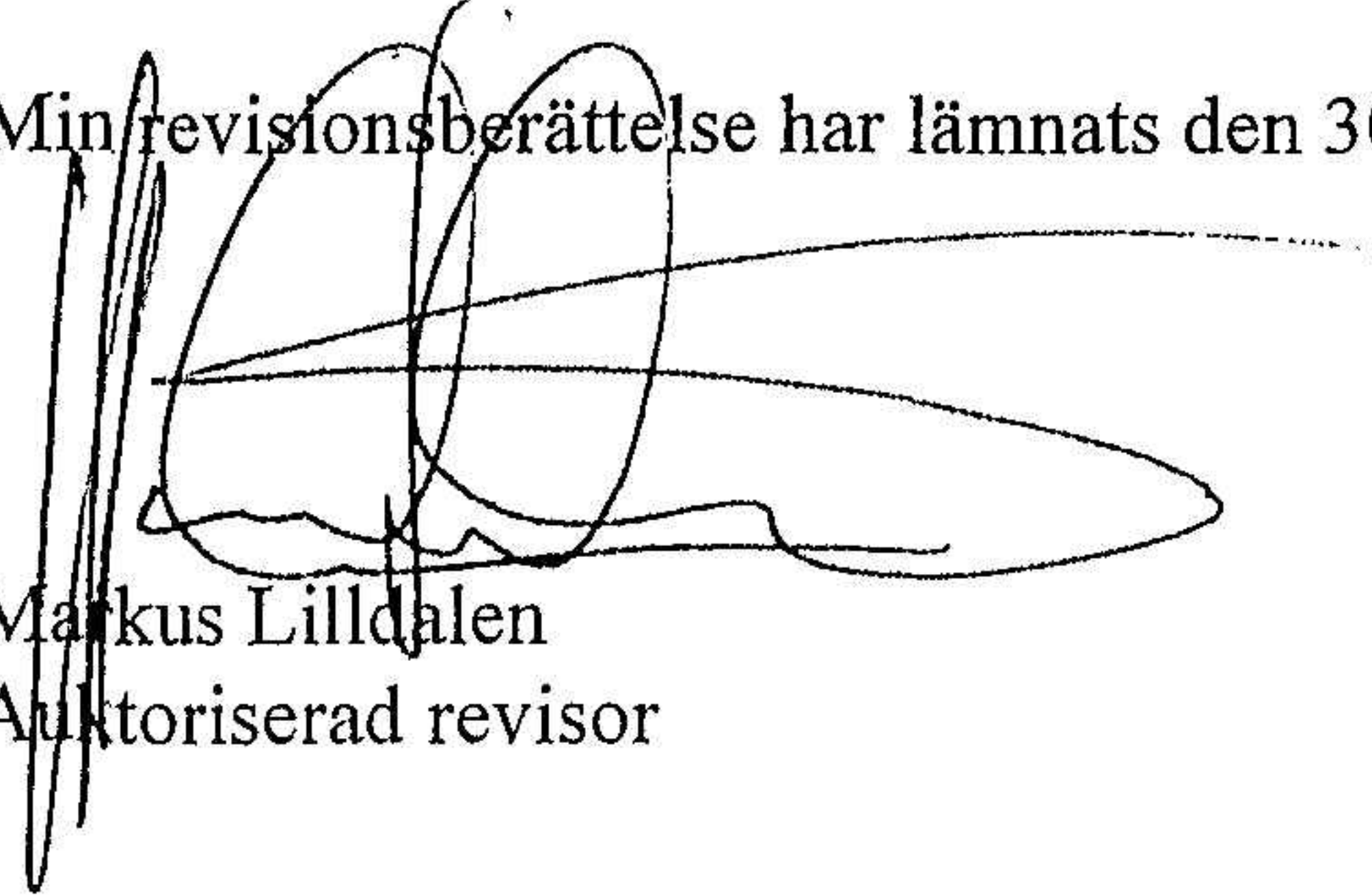
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Koncerninterna skulder	9 710 945	9 525 945
	<b>9 710 945</b>	<b>9 525 945</b>

2023042100242

Stockholm den 30 mars 2023

  
Joachim Wagner

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023

  
Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tyresö Näsby

Org.nr. 559117 - 4221

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tyresö Näsby för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tyresö Näsby's finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tyresö Näsby 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 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

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 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 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 Tyresö Näsby för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tyresö Näsby enligt god revisions sed 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 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 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.

Stockholm den 30 mars 2023,



Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor