

# ÅRSREDOVISNING

för

## Nya Lilla Mörby Fastighets AB

Org.nr. 556914-9429

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Lars Nordlinder, Styrelseledamot  
2025-06-10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2024 erhöll bolaget och fastigheten ett positivt planbesked från kommunen. Detta innebär att bolaget, tillsammans med kommunen, kommer att ta fram en ny detaljplan för området som omfattar bostäder. Detta är självklart en milstolpe och någonting som vi arbetat för sedan vi köpte fastigheten samt att detta väsentligt ökar värdet på bolaget. Bolaget lät därför göra en värdering av fastigheten och dess rörelse. Forum Fastighetsekonomi utförde värderingen och de kom fram till ett fastighetsvärde på 35 miljoner kronor. Dock skall tilläggas att samma värdering bedömde att byggrätterna, som är kopplade till fastigheten, har ett värde av ca 79 miljoner kronor. Väsentliga övervärden existerar således.

Under året har bolaget fått ersättning från Länsförsäkringar för den skada som orsakades av branden sommaren 2023.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 191 878	1 831 286	2 749 633	2 848 437
Resultat efter finansiella poster	28 218 160	2 195 590	741 555	990 133
Soliditet (%)	67,89	0,68	0,59	0,66

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	954 975	-935 915	69 060
Balanseras i ny räkning		-935 915	935 915	0
Årets resultat			5 530 348	5 530 348
Belopp vid årets utgång	50 000	19 060	5 530 348	5 599 408
		2024-12-31		2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		1 050 000		1 050 000

# Nya Lilla Mörby Fastighets AB

Org.nr. 556914-9429

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat 19 060

Årets resultat 5 530 348

5 549 408

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning 5 549 408

5 549 408

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Nya Lilla Mörby Fastighets AB

Org.nr. 556914-9429

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 191 878	1 831 286
Övriga rörelseintäkter	2	<u>28 941 601</u>	<u>3 139 189</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		30 133 479	4 970 475
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 759 264	-1 334 149
Personalkostnader	3	0	-92 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-35 101</u>	<u>-1 187 018</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 794 365	-2 613 377
<b>Rörelseresultat</b>		28 339 114	2 357 098
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 566	387
Räntekostnader	4	<u>-122 520</u>	<u>-161 895</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-120 954	-161 508
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		28 218 160	2 195 590
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-2 276 258	0
Övriga bokslutsdispositioner		<u>-19 004 828</u>	<u>-3 131 505</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		-21 281 086	-3 131 505
<b>Resultat före skatt</b>		6 937 074	-935 915
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 406 726	0
<b>Årets resultat</b>		<u>5 530 348</u>	<u>-935 915</u>

# Nya Lilla Mörby Fastighets AB

Org.nr. 556914-9429

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	7 612 783	7 642 767
Inventarier, verktyg och installationer	6	68 165	73 282
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>2 266 536</u>	<u>1 804 000</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 947 484</b>	<b>9 520 049</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 947 484</b>	<b>9 520 049</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		164 886	17 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		928	0
Övriga fordringar		69 329	161 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 816</u>	<u>42 044</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>238 959</b>	<b>220 686</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>723 071</u>	<u>352 761</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>723 071</b>	<b>352 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>962 030</b>	<b>573 447</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 909 514</b>	<b>10 093 496</b>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		19 060	954 975
Årets resultat		5 530 348	-935 915
Summa fritt eget kapital		5 549 408	19 060
<b>Summa eget kapital</b>		5 599 408	69 060
<b>Obeskattade reserver</b>			
Övriga obeskattade reserver		2 276 258	0
Summa obeskattade reserver		2 276 258	0
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	0
Summa långfristiga skulder		400 000	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	0
Leverantörsskulder		573 219	385 650
Skulder till koncernföretag		0	8 305 020
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	300 000
Skatteskulder		1 406 727	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 902	1 033 766
Summa kortfristiga skulder		2 633 848	10 024 436
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 909 514	10 093 496

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

## Noter till resultaträkningen

Not		2024	2023
Not 2	Övriga rörelseintäkter		

Beloppet avser försäkringsersättningar.

Not 3	Medelantal anställda	2024	2023
-------	----------------------	------	------

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	0,00	1,00
--------------------------------	------	------

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
-------	--------------------------------------------	------	------

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	121 439	161 770
----------------------------------------------------------------------------------	---------	---------

## NOTER

## Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 999 422	8 999 422
	Utgående anskaffningsvärden	8 999 422	8 999 422
	Ingående avskrivningar	-188 107	-173 115
	Årets avskrivningar	-29 984	-14 992
	Utgående avskrivningar	-218 091	-188 107
	Ingående nedskrivningar	-1 168 548	0
	Årets nedskrivningar	0	-1 168 548
	Utgående nedskrivningar	-1 168 548	-1 168 548
	Redovisat värde	7 612 783	7 642 767
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	19 200 000	1 809 000
	Byggnader	3 104 000	1 928 000
		22 304 000	3 737 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	119 260	182 500
	Inköp	0	76 760
	Försäljningar/utrangeringar	0	-140 000
	Utgående anskaffningsvärden	119 260	119 260
	Ingående avskrivningar	-45 978	-140 500
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	98 000
	Årets avskrivningar	-5 117	-3 478
	Utgående avskrivningar	-51 095	-45 978
	Redovisat värde	68 165	73 282
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 804 000	0
	Inköp	462 536	1 804 000
	Utgående anskaffningsvärden	2 266 536	1 804 000
	Redovisat värde	2 266 536	1 804 000

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	400 000	0

### Övriga noter

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000

### Not 10 Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Lilla Mörby Utveckling AB, org. nr. 559096-6189, säte Stockholm.

### Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

*Jean-Paul von der Burg*  
Jean-Paul von der Burg  
Styrelseledamot Ordförande  
2025-05-27

*Lars Nordlinder*  
Lars Nordlinder  
Styrelseledamot  
2025-05-27

*Johan Elvefeldt*  
Johan Elvefeldt  
Styrelseledamot  
2025-05-28

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2025.

BDO Mälardalen AB

*Josefine Johansson*  
Josefine Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nya Lilla Mörby Fastighets AB, org.nr 556914-9429

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nya Lilla Mörby Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nya Lilla Mörby Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Nya Lilla Mörby 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

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 Nya Lilla Mörby Fastighets AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Nya Lilla Mörby Fastighets 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.

## *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 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.

### *Anmärkning*

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt eller mervärdesskatt.

Stockholm

2025-05-28

BDO Mälardalen AB

*Josefine Johansson*

Josefine Johansson

Auktoriserad revisor