

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Neårgniv AB

559131-0825

Räkenskapsåret

2021

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställda å ordinarie bolagsstämma den 10/5 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 18/5 2022


Ammi Mattsson

Styrelsen för Fastighetsbolaget Neårgniv AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Den pågående Corona pandemin har en stark påverkan på näringslivet och flera av våra hyresgäster har drabbats av utvecklingen. Bolagets hyresintäkter har dock inte utvecklats negativt under 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 844	4 783	4 404	4 461
Resultat efter finansiella poster	3 403	3 584	3 019	3 336
Balansomslutning	10 774	10 107	9 646	8 553
Soliditet (%)	52,2	60,0	63,1	87,4

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 789 210	416 139	5 255 349
Utdelning		0	-416 139	-416 139
Årets resultat			-19 713	-19 713
Belopp vid årets utgång	50 000	4 789 210	-19 713	4 819 497

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 789 210
årets förlust	-19 713
	4 769 497
disponeras så att i ny räkning överföres	4 769 497

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

Resultatråkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intåker			
Nettoomsåttning	2	4 844 346	4 782 698
		4 844 346	4 782 698
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 107 698	-1 006 420
Övriga externa kostnader		-263 800	-117 060
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 794	-69 314
		-1 440 292	-1 192 794
Rörelseresultat		3 404 054	3 589 904
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintåker och liknande resultatposter		49	0
Råntekostnader och liknande resultatposter		-793	-5 665
		-744	-5 665
Resultat efter finansiella poster		3 403 310	3 584 239
Bokslutsdispositioner	3	-3 425 764	-3 061 307
Resultat före skatt		-22 454	522 932
Skatt på årets resultat	4	2 741	-106 793
Årets resultat		-19 713	416 139

2022052009458

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 538 328	4 607 122
		4 538 328	4 607 122
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	12 053	9 312
Summa anläggningstillgångar		4 550 381	4 616 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	3 500 000
Aktuella skattefordringar		463 914	331 930
Övriga fordringar		67	57 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 333	52 362
		504 314	3 941 957
Kassa och bank		5 719 304	1 548 469
Summa omsättningstillgångar		6 223 618	5 490 426
SUMMA TILLGÅNGAR		10 773 999	10 106 860

2022052009459

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

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

4 789 210

4 789 210

Årets resultat

-19 713

416 139

4 769 497

5 205 349

Summa eget kapital

4 819 497

5 255 349

Obeskattade reserver

7

1 020 484

1 020 484

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

405 520

0

Leverantörsskulder

133 680

62 243

Skulder till koncernföretag

3 911 203

3 649 369

Övriga skulder

149 559

70 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

334 056

49 298

Summa kortfristiga skulder

4 934 018

3 831 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 773 999

10 106 860

2022052009460

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.

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

Inkomstskatter

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

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

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Not 2 Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

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

	2021	2020
Inom ett år	5 127 720	4 412 367
Senare än ett år men inom fem år	1 272 558	6 510 230
	6 400 278	10 922 597

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring periodiseringsfond	0	570 240
Lämnade koncernbidrag	-3 425 764	-3 631 547
	-3 425 764	-3 061 307

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	-122 096
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 741	15 303
Totalt redovisad skatt	2 741	-106 793

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-22 454		522 932
Skatt på årets resultat enligt gällande skattesats	20,6	0	21,4	-106 793
Förändring uppskjuten skatt fastigheter		2 741		
Redovisad effektiv skatt	12,2	2 741	20,4	-106 793

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 816 504	4 816 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 816 504	4 816 504
Ingående avskrivningar	-209 382	-140 068
Årets avskrivningar	-68 794	-69 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 176	-209 382
Utgående redovisat värde	4 538 328	4 607 122
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde byggnader	2 411 595	2 480 389
Redovisat värde mark	2 126 733	2 126 733

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 4 538 tkr (4 607 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 2021 till 140 000 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 5 år och en kalkylränta på 5,35 %.

2022052009463

Not 6 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	12 053	12 053
	12 053	12 053

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	9 312	9 312
	9 312	9 312

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	9 312	2 741	12 053
	9 312	2 741	12 053

Not 7 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond Räk.år 2018	830 000	830 000
Periodiseringsfond Räk.år 2019	190 484	190 484
	1 020 484	1 020 484

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Ammi Mattsson
Styrelseordförande

Pontus Boström
Styrelseledamot

Johny Hägerman
Styrelseledamot

Anders Ivarsson
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

AMMI MATTSSON

40af7e6c-bfc9-4152-85d5-d2744d74ffc7 - 2022-03-28 09:41:34 UTC +03:00
BankID - 2d21eb61-96f4-40be-81d1-9fb11a894390 - SE

PONTUS BOSTRÖM

cbefd357-f9d7-4781-8fb3-2914c7797f7e - 2022-04-05 17:32:43 UTC +03:00
BankID - b874f01c-948f-4aa8-a71c-2a1559ff1c0c - SE

JOHNY HÄGERMAN

10550290-05ab-44fa-9691-68f29394ac38 - 2022-04-08 15:24:53 UTC +03:00
BankID - ef8c4c2a-5db2-4458-a871-a7b950946eb1 - SE

Anders Ivarsson

4eea4720-ad41-44c1-a244-1509e06dc213 - 2022-04-11 13:51:39 UTC +03:00
BankID - cb2e419a-a2ae-4853-bf48-edb92f796d16 - SE

Christine Wikström

d4a693be-677c-4349-a730-c58100a08647 - 2022-04-20 10:38:38 UTC +03:00
BankID - 627f97d8-7103-4ab1-99f6-451bc76a24dc - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repräsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Neårgniv 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 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 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 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.

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 räkenskapsåret 2021 samt verkställande direktörens förvaltning för perioden 2021-01-01 - 2021-04-06 för Fastighetsbolaget Neårgniv AB 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 samt verkställande direktören ansvarsfrihet för perioden 2021-01-01 - 2021-04-06.

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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-20 07:37:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Datum

Christine Wikström

Auktoriserad revisor.

Leveranskanal: E-post

2022052009469