

Styrelsen och verkställande direktören

för

# Nedra Runby 1:57 Fastighets AB

Org nr 556606-3706

får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

**2022**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nedra Runby 1:57 Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20



Johan Berfenstam  
Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2023 att vara oförändrad.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 893	3 759	3 740	3 538
Resultat efter finansiella poster	1 847	1 604	1 415	1 435
Balansomslutning	23 600	24 814	24 864	25 116
Soliditet %	100	95	95	95

Belopp i Tkr

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	20 000	23 413 345	23 533 345
Årets resultat	-	-	-24 184	-24 184
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>23 389 161</b>	<b>23 509 161</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	23 413 345
Årets resultat	-24 184
<b>Totalt</b>	<b>23 389 161</b>
Balanseras i ny räkning	23 389 161
<b>Totalt</b>	<b>23 389 161</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	3 892 530	3 759 190
Driftskostnader		-542 936	-487 045
Underhållskostnader		-33 875	-111 651
Fastighetsskatt		-248 000	-214 000
Fastighetsadministration		-405 917	-435 134
Handelsvaror		-	-19 700
Övriga externa kostnader		-4 450	-
<b>Driftnetto</b>		<b>2 657 352</b>	<b>2 491 660</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-724 632	-724 632
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 932 720</b>	<b>1 767 028</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-85 300	-162 694
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 847 443</b>	<b>1 604 334</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		7 162	-8 952
Koncernbidrag		-1 884 330	-1 622 280
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 725</b>	<b>-26 898</b>
Skatt		5 541	5 541
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 184</b>	<b>-21 357</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	5	17 813 221	18 537 854
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	6	87 642	82 101
		<u>87 642</u>	<u>82 101</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 900 863</u>	<u>18 619 955</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 696	-
Fordringar hos koncernföretag		5 631 425	6 125 801
Skattefordran		-	2 172
Övriga fordringar		55 791	48 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	17 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 698 912</u>	<u>6 193 577</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>23 599 775</u>	<u>24 813 532</u>

2023042403860



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		23 413 345	23 434 702
Årets resultat		-24 184	-21 357
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 509 161</u>	<u>23 533 345</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		42 824	49 986
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>42 824</u>	<u>49 986</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 962	23 748
Skatteskulder		31 828	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	-	1 206 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>47 790</u>	<u>1 230 201</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>23 599 775</u>	<u>24 813 532</u>



## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	60
-Fasad	40
-Yttertak	40
-Fönster/Glaspartier	25
-Installationer	25
-Markanläggning	20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

## Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsförfallstruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider.

2023	<b>2022</b>
	4 286
<b>Totalt</b>	<b>4 286</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-84 960	-162 697
Räntekostnader, övriga	-340	3
<b>Totalt</b>	<b>-85 300</b>	<b>-162 694</b>



**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 115 514	23 115 514
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>23 115 514</b>	<b>23 115 514</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-11 131 556	-10 642 346
Årets avskrivningar	-489 210	-489 210
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-11 620 766</b>	<b>-11 131 556</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	223 819	223 819
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>223 819</b>	<b>223 819</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-48 494	-3 730
Årets avskrivningar	-44 764	-44 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-93 258</b>	<b>-48 494</b>
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 813 164	3 813 164
<b>Utgående anskaffningsvärde markanläggning</b>	<b>3 813 164</b>	<b>3 813 164</b>
Ingående avskrivningar markanläggning	-2 938 093	-2 747 435
Årets avskrivningar	-190 658	-190 658
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>	<b>-3 128 751</b>	<b>-2 938 093</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	5 503 500	5 503 500
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>5 503 500</b>	<b>5 503 500</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>17 813 221</b>	<b>18 537 854</b>

**Not 6 Avsättningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	87 642	82 101
<b>Totalt</b>	<b>87 642</b>	<b>82 101</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Följande större poster ingår

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter		1 205 791
Övriga poster		662
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>1 206 453</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	18 000 000	-
<b>Totalt</b>	<b>18 000 000</b>	-
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	-	-


## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

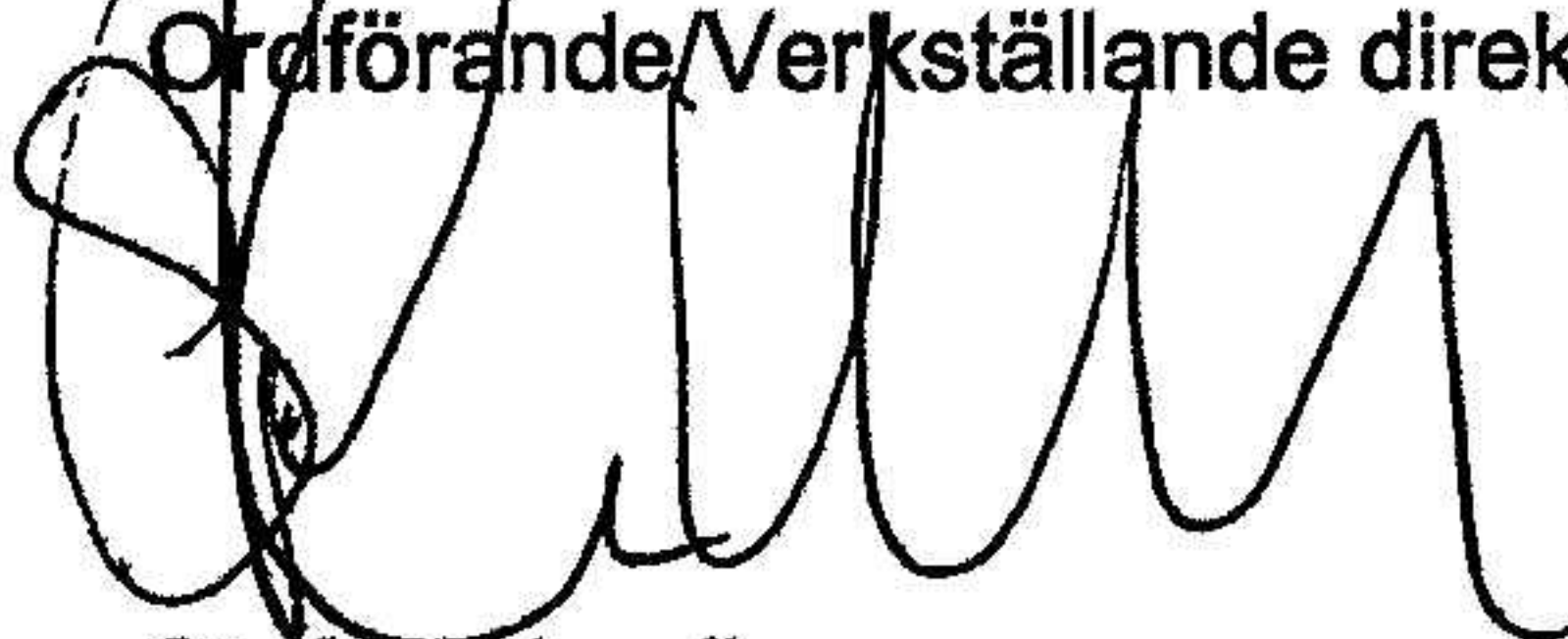
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 10 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

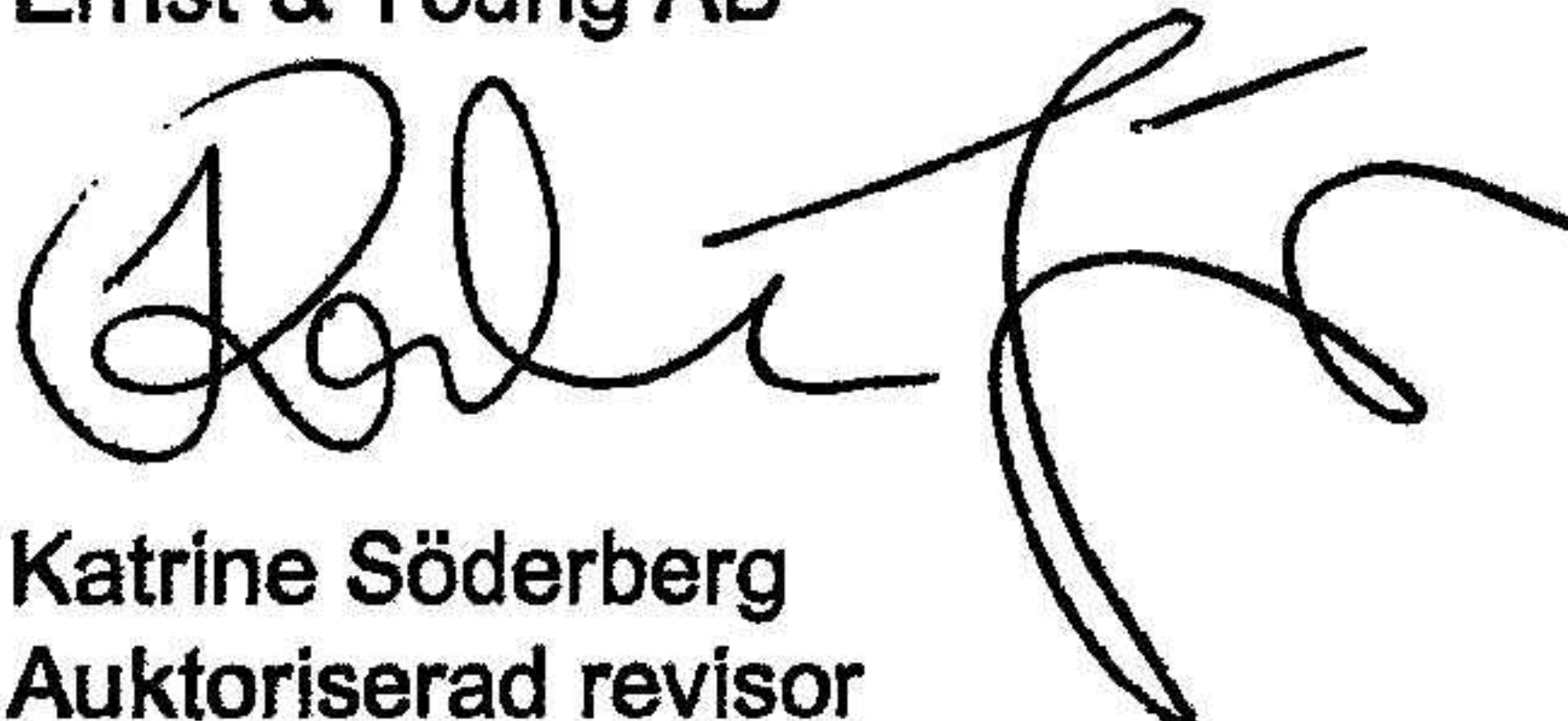
Stockholm 2023-03-17

  
Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör

  
Stefan Norell  
Ledamot

  
Jan Henriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27  
Ernst & Young AB

  
Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023042403863

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nedra Runby 1:57 Fastighets AB, org.nr 556606-3706

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nedra Runby 1:57 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nedra Runby 1:57 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Nedra Runby 1:57 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 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 att 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Nedra Runby 1:57 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Nedra Runby 1:57 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor