DOLAGSVERKET

20230524063117

Årsredovisning

för

Västra Nybackakvarteret AB

559124-7340

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Västra Nybackakvarteret AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka 2023-05-11

Martin Sundquist

20230524063118

Årsredovisning

för

Västra Nybackakvarteret AB

559124-7340

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Västra Nybackakvarteret AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget innehar fastigheten Orminge 45:1 med tomträtt och äger och förvaltar fem flerbostadshus med adress Edövägen 11-17 i Saltsjö-Boo, Nacka kommun. Fastigheten består av 114 hyreslägenheter samt en förskolelokal.

Bolaget har inte haft några anställda och inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

Ägarförhållanden

Västra Nybackakvarteret AB är ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen Förvaltning med säte i Nacka. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2017/18** (16 mån)
Nettoomsättning	18 811	18 167	2 149	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 284	4 169	-156	-293	-6
Soliditet (%)	2,2	0,5	0,1	29,0	26,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	218 806	890 332	**1 209 138**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		890 332	-890 332	**0**
Årets resultat			4 194 805	**4 194 805**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 109 138**	**4 194 805**	**5 403 943**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 109 138
årets vinst	4 194 805
	5 303 943
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 303 943

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

20230524063 19

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		18 811 046	18 167 409
		18 811 046	**18 167 409**
Rörelsens kostnader			
Inköp till fastighetsdriften		-5 808 005	-4 779 467
Övriga externa kostnader		-818 419	-138 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 064 260	-6 038 677
		-12 690 683	**-10 956 802**
Rörelseresultat		**6 120 363**	**7 210 607**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	0
Räntekostnader hos koncernföretag		-170 000	-170 000
Övriga räntekostnader		-4 666 792	-2 871 291
		-4 836 693	**-3 041 291**
Resultat efter finansiella poster		**1 283 670**	**4 169 316**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 150 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-2 900 000
Resultat före skatt		**5 433 670**	**1 269 316**
Skatt på årets resultat	2	-1 238 865	-378 984
Årets resultat		**4 194 805**	**890 332**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	237 866 488	243 753 648
Inventarier, verktyg och installationer	4	562 116	709 216
		238 428 604	**244 462 864**
Summa anläggningstillgångar		**238 428 604**	**244 462 864**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 504	36 827
Fordringar hos koncernföretag		1 250 000	0
Övriga kortfristiga fordringar		24 922	9 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 115 270	1 048 883
		2 394 696	**1 094 869**
Kassa och bank		5 011 224	2 079 490
Summa omsättningstillgångar		**7 405 920**	**3 174 359**
SUMMA TILLGÅNGAR		**245 834 524**	**247 637 223**

20230524065320

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000)		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 109 138	218 806
Årets resultat		4 194 805	890 332
		5 303 943	**1 109 138**
Summa eget kapital		**5 403 943**	**1 209 138**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	127 571	68 692
Summa avsättningar		**127 571**	**68 692**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		212 010 000	217 560 000
Skulder till koncernföretag		17 000 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		**229 010 000**	**234 560 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 440 000	4 440 000
Förskott från kunder		1 591 387	1 560 658
Leverantörsskulder		1 208 727	165 992
Skulder till koncernföretag		831 375	3 077 489
Aktuella skatteskulder		1 771 793	727 169
Övriga skulder		1 149 699	1 175 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 029	652 659
Summa kortfristiga skulder		**11 293 010**	**11 799 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**245 834 524**	**247 637 223**

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
Hyresintäkter för förvaltningsfastigheten redovisas i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	20 - 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalda.

Skulder
Skulder vilka regleras mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga.

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av bostäder klassificeras som operationell leasing. Leaseintäkterna redovisas linjärt under leasingsperioden.

20230524063211

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balanräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot framtida överskott.

Koncernförhållanden

Västra Nybackakvarteret AB är ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen Förvaltning AB, org. nr 556789-2947. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncermoderföretaget Kungsvåningen AB, org. nr 556422-2668. Samtliga företag har sitt säte i Nacka.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-1 179 986	-320 486
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-58 879	-58 498
Totalt redovisad skatt	**-1 238 865**	**-378 984**

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 622 000	250 622 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**250 622 000**	**250 622 000**
Ingående avskrivningar	-6 868 352	-981 192
Årets avskrivningar	-5 887 160	-5 887 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 755 512**	**-6 868 352**
Utgående redovisat värde	**237 866 488**	**243 753 648**

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 000	668 000
Inköp	30 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**913 000**	**883 000**
Ingående avskrivningar	-173 784	-22 267
Årets avskrivningar	-177 100	-151 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-350 884**	**-173 784**
Utgående redovisat värde	**562 116**	**709 216**

20230524063 22

Not 5 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan redovisde och skattemässiga värden på fastigheten.

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	68 692	10 194
Årets avsättningar	58 879	58 498
Belopp vid årets utgång	**127 571**	**68 692**

Not 6 Långfristiga skulder

Bolagets skulder till kreditinstitut utgörs av ett lån hos banken som på grund av avtalets räntevillkor till sin lydelse har en förfallotid inom ett år. Bolaget har endast redovisat överenskommen amortering som kortfristig del eftersom styrelsens avsikt är att bibehålla kreditförhållandet under längre tid vilket förklaras vara en gemensam ståndpunkt hos parterna.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	222 000 000	222 000 000
	222 000 000	**222 000 000**

Nacka 2023-05-11

Martin Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **Västra Nybackakvarteret AB**
Org.nr. 559124-7340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västra Nybackakvarteret AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västra Nybackakvarteret ABs 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 Västra Nybackakvarteret AB 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västra Nybackakvarteret AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Västra Nybackakvarteret AB 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 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 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.

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

Nacka den 11 maj 2023

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor