20250519208:48

ÅRSREDOVISNING

för

Norrtälje Södra Fastighets AB

Org.nr. 556921-4116

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7
- underskrifter 12

Undertecknad styrelseledamot i Norrtälje Södra Fastighets AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Norrtälje 2025-05-15

Magnus Fagerström

20250519208849

ÅRSREDOVISNING

för

Norrtälje Södra Fastighets AB

Org.nr. 556921-4116

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

20250519208S0

Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning
Företagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag äga, förvalta, förädla och utveckla fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Roboten 1, belägen i Norrtälje kommun.

Företaget är moderbolag till:

Hinderb. 3 Fastighets AB, org.nr. 556972-1136, vilket äger fastigheten Roboten 3 belägen i Norrtälje kommun.
Hinderb .4 Fastighets AB, org.nr. 556972-1177, vilket äger fastigheten Roboten 2 belägen i Norrtälje kommun.

Säte
Företagets säte är Norrtälje kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 743 448	9 003 319	8 424 721	8 501 461	8 340 777
Res. efter finansiella poster	1 912 606	2 082 144	2 217 512	2 565 342	2 604 931
Soliditet (%)	45,56	44,28	42,56	40,45	38,13

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	48 573 433	1 126 566	49 799 999
Balanseras i ny räkning		1 126 566	-1 126 566	0
Årets resultat			1 628 390	1 628 390
Belopp vid årets utgång	100 000	49 699 999	1 628 390	51 428 389

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	39 748 478	39 748 478

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	49 699 999
årets vinst	1 628 390
	51 328 389
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	51 328 389
	51 328 389

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

20250519208S1

Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		9 743 448	9 003 319
Övriga rörelseintäkter		230 449	276 078
		9 973 897	9 279 397
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 366 896	-2 348 504
Övriga externa kostnader		-1 084 594	-921 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 939 683	-1 853 765
		-5 391 173	-5 124 093
Rörelseresultat		4 582 724	4 155 304
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 234	29 005
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		52 000	27 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 731 352	-2 124 165
Räntekostnader till koncernföretag		-9 000	-5 000
		-2 670 118	-2 073 160
Resultat efter finansiella poster		1 912 606	2 082 144
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		300 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-550 000
		300 000	-550 000
Resultat före skatt		2 212 606	1 532 144
Skatt på årets resultat		-584 216	-405 578
Årets resultat		**1 628 390**	**1 126 566**

20250519220852

Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	93 022 500	93 780 049
Inventarier, verktyg och installationer	4	754 716	355 418
Pågående nyanläggningar	5	589 595	19 859
		94 366 811	94 155 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	14 110 011	14 110 011
Fordringar hos koncernföretag	7	1 155 090	1 197 042
		15 265 101	15 307 053
Summa anläggningstillgångar		109 631 912	109 462 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		225 324	223 611
Aktuell skattefordran		687 540	637 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 328	242 051
		1 001 192	1 103 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 226 493	1 876 680
Summa kassa och bank		2 226 493	1 876 680
Summa omsättningstillgångar		3 227 685	2 980 264
SUMMA TILLGÅNGAR		**112 859 597**	**112 442 643**

20250519220853

Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 699 999	48 573 433
Årets resultat		1 628 390	1 126 566
		51 328 389	49 699 999
Summa eget kapital		51 428 389	49 799 999
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 030 467	458 619
Summa avsättningar		1 030 467	458 619
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		56 350 000	58 450 000
Skulder till koncernföretag		231 051	222 051
Summa långfristiga skulder		56 581 051	58 672 051
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		2 100 000	2 100 000
Leverantörsskulder		765 031	291 746
Övriga skulder		4 699	213 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 960	906 850
Summa kortfristiga skulder		3 819 690	3 511 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**112 859 597**	**112 442 643**

Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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
Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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:

	Antal år
Byggnader	30-125
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tlllgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Leasing
Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt
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
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

20250519208555

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	102 944 612	102 944 612
Omklassificeringar	1 143 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 088 485	102 944 612
Ingående avskrivningar	-9 164 563	-7 319 911
Årets avskrivningar	-1 901 422	-1 844 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 065 985	-9 164 563
Utgående redovisat värde	93 022 500	93 780 049
Redovisat värde byggnader	79 262 681	80 020 230
Redovisat värde mark	13 759 819	13 759 819
	93 022 500	93 780 049
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	71 200 000	71 200 000
varav byggnader:	61 000 000	61 000 000

NOTER

20250519220856

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	364 531	0
Inköp	437 559	364 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 090	364 531
Ingående avskrivningar	-9 113	0
Årets avskrivningar	-38 261	-9 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 374	-9 113
Utgående redovisat värde	754 716	355 418

Not 5 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 859	0
Inköp	1 713 609	19 859
Omklassificeringar	-1 143 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 595	19 859
Utgående redovisat värde	589 595	19 859

Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Hinderb. 4 Fastighets AB 556972-1177 Norrtälje	50 000 100,00%	11 413 181 -42 911	6 368 561
Hinderb. 3 Fastighets AB 556972-1136 Norrtälje	50 000 100,00%	8 198 722 -6 342	7 741 450
			14 110 011

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 110 011	14 110 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 110 011	14 110 011
Utgående redovisat värde	14 110 011	14 110 011

Not 7 Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 197 042	723 672
Tillkommande	0	473 370
Avgående	-41 952	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 155 090	1 197 042
Utgående redovisat värde	1 155 090	1 197 042

Not 8 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Summa långfristiga skulder - betalas inom 1 år	0	0
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	8 400 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	48 181 051	50 272 051
	56 581 051	58 672 051

Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

NOTER

Not 9	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31

Företagets banklån/skuld om 58 450 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	56 350 000	58 450 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 100 000	2 100 000
Summa	58 450 000	60 550 000

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning		70 000 000	70 000 000
Aktier i dotterföretag för företagets egen räkning		6 368 561	6 368 561
Summa ställda säkerheter		76 368 561	76 368 561

Not 11 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Nordrona Fastighets AB, org.nr. 556921-4009, säte Norrtälje

Minsta koncernredovisning upprättas av: Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, org.nr. 556699-6921, säte Stockholm

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Norrtälje

Magnus Fagerström
Styrelseledamot
2025-05-15

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2025.

Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor

20250519208585701269

R3

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Norrtälje Södra Fastighets AB
Org.nr. 556921-4116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrtälje Södra Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrtälje Södra 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.

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 Norrtälje Södra Fastighets 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.

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.

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503-3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms

20250519220859

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 Norrtälje Södra Fastighets AB för år 2024 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 Norrtälje Södra Fastighets 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 15/5 2025

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor

20250811100551

ÅRS- & KONCERNREDOVISNING

för

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB

Org.nr. 556699-6921

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4
Kassaflödesanalys koncern	6
Resultaträkning moderbolag	7
Balansräkning moderbolag	8
Kassaflödesanalys moderbolag	10

Förvaltningsberättelse

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas i kronor, med undantag från förvaltningsberättelsen som redovisas i tusentals kronor.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Förvärv

I juli 2024 förvärvades fastigheten Görla 1:11 och 1:19. Fastigheten ligger i industriområdet Görla utanför Norrtälje och inhyser Höglunds Bil.

Hyresgäster/hyresgästanpassningar

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor och omsättningshastigheten för lägenheterna är fortfarande låg. Det finns ingen vakans på lägenheter eller garage/parkeringar. Från 2025-01-01 höjdes hyrorna för garage och parkering som en marknadsanpassning.

Vad gäller lokaler så är vakansgraden låg även där. I fastigheten Roboten 1 har den vakanta biltvätten delats till två lokaler. I den ena delen öppnade Ditec en automattvätt i oktober 2024 och i den andra öppnar Norrbil en däck- och glasverkstad 2026. Hyresgästen Kamux har under året betalat sig ur sitt kontrakt. I lokalen de lämnat öppnar PMU Second Hand under mars 2025.

I Norrtälje Motors gamla lokal i Roboten 2 öppnade Din Motor i Roslagen under våren 2024. De blev under året återförsäljare av ytterligare ett varumärke – Opel.

I det Gröna huset i fastigheten Större Pan har den sista lokalen hyrts ut till en ramverkstad. I samma fastighet har vi hyrt ut det Gula huset till Galore Electro.

I Järnlodet 15 har 185 m2 hyrts ut till It-företaget West Art Communication efter mäklaren MOHV.

I Görla 9:20 har HighTech Nordic hyrt ytterligare 159 m2 och Thelandersson Bygg och Måleri hyr 90 m2 tidigare tomställd yta.

I fastigheten Roboten 3 finns i dagsläget två vakanta lokaler för uthyrning. En på 1 040 m2 med bästa skyltläge mot E18 och en på 530 m2 i plan 2.

I slutet av 2024 omförhandlades avtalet med Jula och det är nu förlängt med 9 år. I samma fastighet har även avtalet med Elgiganten förlängts med 10 år.

Centrum Fastigheter vidhåller sin strategi att underhålla och vårda sina fastigheter för att kunna erbjuda sina hyresgäster ett starkt utbud av lokaler och bostäder.

I fastigheterna Större Pan 16, Görla 9:10 samt Görla 9:20 har vi installerat fjärrvärme för att sänka driftskostnaderna.

Värmeslingor i takrännorna har installerats i fastigheten Juno för att minska behovet av att ta ner istappar. I Gripen 1 har ett sopsystem grävts ner för att effektivisera sophanteringen.

Övrigt

2024 har, liksom 2023, varit ett händelserikt år för bolaget med många uthyrningar. Nivåerna för räntor och inflation har stabiliserats något jämfört med 2023, men osäkerheten i omvärlden består.

20250811100552

Resultatkommentar

Bolaget uppvisar en fortsatt tillväxt och nettoomsättningen uppgår till 140 149 tkr för 2024 (130 563 tkr). Även driftnettot ökar och uppgår till 104 132 tkr (96 106 tkr) vilket ger en driftmarginal på 74 % (74 %). Effektivisering och kostnadsmedvetenhet är fortsatt ständigt pågående åtgärder och kommer så att vara även under 2025, det är nödvändigt när driftkostnader och räntor fortsätter ligga på högre nivåer. I takt med att räntebindningar löpt ut har bolaget snittränta stigit. För 2024 landar snitträntan på 4,8 % (3,7 %) och bedömningen är att den inte kommer att öka ytterligare under 2025. Bolaget har varit återhållsamt med nya projekt för att kunna agera på de möjligheter som bedöms uppstå när kostnader samt räntor normaliseras och investeringsklimatet därmed åter blir mer gynnsamt. Bolaget genererade ett kassaflöde före investeringar på ca 32 Mkr för 2024 och har en belåningsgrad i bank på ca 51%, mot bedömda marknadsvärden, med andra ord står bolaget därmed finansiellt väl rustat för fortsatta värdeskapande investeringar för tillväxt och lönsamhet. Den starka finansiella ställningen utmärks även av soliditetet som uppgår till 31 % (30 %). Bolaget redovisar dock enligt K3, vilket inte medför marknadsvärdering av fastigheter. Den indirekta soliditeten (inklusive ägarlån, uppskjuten skatt samt i förhållande till bedömt verkligt värde) är 48 % (45 %). Vårt goda kassaflöde, rimliga belåning och fortsatt goda bankrelationer skapar förutsättningar för att ta tillvara på de möjligheter som kan tänkas uppstå och vi fortsätter att bygga långsiktigt värde med entreprenöriell handlingskraft.

Slutord

2024 blev året då uppåtgående räntetrenden bröts och inflationen bromsade in. Men omvärlden har fortsatt vara skakig med krig som påverkar handel och leveranskedjor.

Under hösten 2024 andades fastighetsbranschen optimism i takt med att ränte- och lånemarknaden stabiliserade. Detta bröts våren 2025 efter President Trumps utspel med strafftullar.

Med detta i åtanke kan vi konstatera att planer är viktigt, men att de senaste åren lärt oss att hela tiden vara på tårna och revidera planer och navigera i en stökig omvärld utan omställningstid.

2024 års resultat måste vi känna en stolthet i att kunna leverera i speciell tid och konjunktur. Det är ett resultat som byggts över lång tid och nycklarna är fastigheter i attraktiva lägen, nära relation med hyresgäster och finansiärer samt inte minst viljan att ta en aktiv roll i den stad vi lever och verkar i.

Under 2024 har vi arbetat hårt med att förlänga avtal med nyckelhyresgäster och fortsätta att arbeta mot en extremt låg vakansgrad. Vi har fokuserat på våra snitträntor och driftskostnader för att säkerställa kommande års resultat.

Vi är ödmjuka inför vad 2025 har att erbjuda men kommer att arbeta hårt för att Centrum Fastigheter och Norrtälje skall växa på ett attraktivt och ansvarsfullt sätt.

Verksamhetens art och inriktning

Centrum Fastigheter i Norrtälje AB är ett privatägt fastighetsbolag som äger och förvaltar attraktiva fastigheter i Norrtälje stadskärna.

Koncernens förvaltningsytor avseende lokaler och bostäder uppgår i dag till ca 80 800 kvm. Ytorna är fördelade på 102 stycken bostäder (7 800 kvm) och 187 stycken affärs-, kontors- och lagerlokaler (73 000 kvm). Dessutom förvaltar bolaget totalt 194 garageplatser samt 183 parkeringsplatser.

Bolaget har en stark tro på att bygga långsiktiga relationer med såväl hyresgäster som underentreprenörer för att på så sätt skapa trygghet och stabilitet.

Bolaget agerar och arbetar utifrån en övertygelse om att Norrtälje och dess närliggande områden kommer att växa och fortsätta vara ett attraktivt alternativ för såväl privatpersoner som företagare. Dessutom jobbar bolaget aktivt med att initiera och stödja olika projekt med syfte att skapa en attraktiv och levande miljö, där både bolaget och dess hyresgäster samt kommunen kan fortsätta att utvecklas.

	Koncern				
FLERÅRSJÄMFÖRELSE	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	140 149	130 563	115 254	99 716	100 011
Rörelseresultat	65 259	62 539	59 501	44 774	117 552
Resultat efter finansiella poster	15 019	24 296	38 055	26 770	96 791
Balansomslutning	1 624 626	1 609 071	1 594 121	1 479 992	1 440 104
Soliditet	31 %	30 %	30 %	30 %	32 %
Medelantalet anställda	4	4	4	4	5

Kommentar till flerårsöversikt

Driftnetto 2024: 104 132 tkr

Driftmarginal 2024: 74 %

Snittränta 2024: 4,8 %

Indirekt soliditet 2024: 48 %

Belåningsgrad bank 2024: 51 %

	Moderföretaget				
FLERÅRSJÄMFÖRELSE	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	8 626	6 968	5 672	7 242	6 195
Rörelseresultat	-1 213	-2 412	-3 014	-1 664	-3 559
Resultat efter finansiella poster	-7 695	-6 422	-8 425	-4 183	9 562
Balansomslutning	789 681	744 837	697 781	646 649	609 804
Soliditet	37 %	39 %	41 %	43 %	52 %
Medelantalet anställda	4	4	4	4	5

20250811100553

Upplysning om nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus fastighetskostnader

Driftmarginal: Driftnetto i procent av nettoomsättning

Snittränta: Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Indirekt soliditet: Justerat eget kapital inklusive bedömt övervärde på fastigheter, uppskjuten skatt samt ägarlån i procent av balansomslutning

Belåningsgrad: Skulder till kreditinstitut i förhållande till bedömt verkligt värde på fastigheter

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Totalt
Ingående balans	25 625 000	463 197 762	488 822 762	488 822 762
Årets resultat		6 744 400	6 744 400	6 744 400
Utgående balans	25 625 000	469 942 161	495 567 161	495 567 161

MODERBOLAGS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	25 625 000	258 443 098	7 239 010	291 307 108
Balanseras i ny räkning		7 239 010	-7 239 010	0
Årets resultat			-1 970 336	-1 970 336
Utgående balans	25 625 000	265 682 108	-1 970 336	289 336 772

Resultatdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE MEDEL

Balanserat resultat	265 682 108
Årets resultat	-1 970 336
	263 711 772
	263 711 772

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT MEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE

Balanseras i ny räkning	263 711 772
	263 711 772

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	140 148 636	130 562 661
Övriga rörelseintäkter	4	916 648	2 266 852
		141 065 284	132 829 513
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-36 016 988	-34 456 219
Övriga externa kostnader	6,7	-6 683 427	-4 552 145
Personalkostnader	8	-4 767 959	-4 851 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 338 112	-26 430 450
		-75 806 486	-70 290 530
Rörelseresultat		65 258 798	62 538 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	325 296	490 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50 564 672	-38 733 472
		-50 239 376	-38 243 304
Resultat efter finansiella poster		15 019 423	24 295 679
Resultat före skatt		15 019 423	24 295 679
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-8 275 022	-8 158 089
Årets resultat		6 744 400	16 137 589

20250811100554

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 586 237 884	1 548 637 546
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 311 060	2 278 057
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	947 807	19 089 121
		1 591 496 750	1 570 004 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	20	172 894	596 828
		172 894	596 828
Summa anläggningstillgångar		1 591 669 644	1 570 601 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 310 155	797 516
Övriga fordringar		427 100	1 244 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 944 465	2 798 653
		4 681 720	4 840 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 274 881	33 629 136
		28 274 881	33 629 136
Summa omsättningstillgångar		32 956 601	38 469 651
Summa tillgångar		**1 624 626 245**	**1 609 071 203**

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	25 625 000	25 625 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		469 942 161	463 197 762
		495 567 161	488 822 762
Summa eget kapital		**495 567 161**	**488 822 762**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	37 284 463	34 355 657
		37 284 463	34 355 657
Långfristiga skulder	21,24,25		
Övriga skulder till kreditinstitut		952 755 923	960 257 751
Skulder till koncernföretag		51 017 840	36 317 840
Övriga skulder		7 414 902	4 763 078
		1 011 188 665	1 001 338 669
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	18 525 141	17 418 878
Övriga skulder till kreditinstitut		31 371 828	30 271 828
Förskott från kunder		0	189 958
Leverantörsskulder		4 420 631	7 183 933
Aktuella skatteskulder		5 496 015	4 670 243
Övriga skulder		3 335 513	3 558 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	17 436 828	21 260 730
		80 585 956	84 554 114
Summa eget kapital och skulder		**1 624 626 245**	**1 609 071 203**

20250811100555

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS INDIREKT METOD	Not	2024	2023
Koncernens kassaflödesanalys indirekt metod			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		65 258 798	62 538 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		28 338 111	26 430 450
Erhållen ränta		325 296	490 167
Erlagd ränta		-50 564 672	-38 733 472
Betald inkomstskatt		-5 747 924	-6 512 612
		37 609 610	44 213 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefodringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-1 512 639	792 435
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 833 608	4 853 487
		320 969	5 645 922
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-2 838 302	-2 607 679
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-3 036 193	-4 747 415
		-5 874 495	-7 355 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 056 084	42 504 345
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-9 379 004	-62 924 213
		-9 379 004	-62 924 213
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-25 808 747	-7 675 549
		-25 808 747	-7 675 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 187 751	-70 599 762
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		28 599 240	0
Amortering av skuld		-30 821 828	-468 109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 222 588	-468 109
Årets kassaflöde		**-5 354 255**	**-28 563 526**
Likvida medel vid årets början		33 629 136	62 192 662
Likvida medel vid årets slut		**28 274 881**	**33 629 136**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	8 626 453	6 968 265
Övriga rörelseintäkter	4	0	22 015
		8 626 453	6 990 280
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6,7	-4 990 671	-4 478 134
Personalkostnader	8	-4 767 959	-4 851 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-81 227	-72 820
		-9 839 857	-9 402 672
Rörelseresultat		-1 213 404	-2 412 392
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	12 064 000	5 447 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	27 979	17 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 573 961	-9 474 740
		-6 481 982	-4 009 970
Resultat efter finansiella poster		-7 695 385	-6 422 362
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		16 540 000	26 180 000
Lämnade koncernbidrag		-10 035 000	-10 610 000
		6 505 000	15 570 000
Resultat före skatt		-1 190 385	9 147 638
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-779 951	-1 908 628
Årets resultat		**-1 970 336**	**7 239 010**

20250811100556

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	14	578 335	613 140
		578 335	613 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	472 140 349	443 379 738
Fordringar hos koncernföretag	17	312 091 056	298 006 431
		784 231 405	741 386 169
Summa anläggningstillgångar		784 809 740	741 999 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 000	0
Fordringar hos koncernföretag		3 158 324	1 605 177
Aktuell skattefordran		452 354	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	585 203	391 122
		4 230 881	1 996 299
Kassa och bank			
Kassa och bank		640 625	841 668
		640 625	841 668
Summa omsättningstillgångar		4 871 506	2 837 967
Summa tillgångar		**789 681 246**	**744 837 276**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	25 625 000	25 625 000
		25 625 000	25 625 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		265 682 108	258 443 098
Årets resultat		-1 970 336	7 239 010
		263 711 772	265 682 108
Summa eget kapital		289 336 772	291 307 108
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	8 314 979	8 314 979
		8 314 979	8 314 979
Långfristiga skulder	21,24,25		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 820 000	0
Skulder till koncernföretag		454 722 199	422 113 199
Övriga skulder		5 680 000	4 000 000
		472 222 199	426 113 199
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	18 525 141	17 418 878
Förskott från kunder		0	1 800
Leverantörsskulder		357 920	180 197
Aktuella skatteskulder		0	882 058
Övriga skulder		638 695	385 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	285 539	233 788
		19 807 295	19 101 990
Summa eget kapital och skulder		**789 681 245**	**744 837 276**

20250811100557

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS INDIREKT METOD	Not	2024	2023
Kassaflödesanalys indirekt metod			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 213 404	-2 412 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		81 227	72 820
Erhållen ränta		12 091 979	5 464 770
Erlagd ränta		-18 573 961	-9 474 740
Betald inkomstskatt		-2 114 363	-1 431 535
		-9 728 521	-7 781 077
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-35 000	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 747 227	-235 038
Ökning/minskning leverantörsskulder		177 723	-21 420
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		303 377	49 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 029 649	-7 987 965
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-46 422	-25 468
Förvärv av andelar i koncernföretag		-28 760 611	-10 595 060
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		-14 084 625	-35 565 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 891 658	-46 186 454
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		16 540 000	26 180 000
Lämnade koncernbidrag		-10 035 000	-10 610 000
Upptagna lån		47 215 263	39 311 870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53 720 263	54 881 870
Årets kassaflöde		**-201 043**	**707 451**
Likvida medel vid årets början		841 668	134 217
Likvida medel vid årets slut		640 625	841 668

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingspriniperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper koncernredovisningen

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2024. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Minoritetsintresse, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och nettotillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoritetsintresse baserat på deras respektive ägarandelar.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet. Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs. utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet. Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller de avser innehav utan bestämmande inflytande. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Obeskattade reserver

20250811100558

Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten Annat eget kapital inklusive årets resultat .

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter . Ränteswapar används för att ersätta upplåning til rörlig ränta med fast ränta. Kostnaden för ränteswapar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Koncernens byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar respektive eventuellt tillägg för uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag eller tillägg för eventuell nedskrivning eller uppskrivning.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas: * Byggnader: 10-125 år * Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tlllgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När Koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark . Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna Nettoomsättning respektive Fastighetskostnader.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Samtliga finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande korfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer koncernen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalde förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

20250811100559

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Avsättning för uppskjuten skatt på temporära skillnader som hänför sig till innehav i dotterföretag härrör uteslutande från förvärvade övervärden i fastigheter som huvudsakligen förväntas bli beskattade som en kapitalvinst. Då koncernen kan styra tidpunkt för återföring av de temporära skillnaderna och en sådan återföring inte bedöms komma att ske inom en överskådlig framtid värderar koncernen uppskjuten skatt i dessa förvärv till 0 kr. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag. Vid rena subsansförvärv har koncernen valt att att nuvärdeberäkna den uppskjutna skatteskuld som uppstår vid förvärvet men endast om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskilling och Koncernens värdering av den uppskjutna skatteskulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen består av följande poster: Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier. Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande: * Eget kapitalandel i obeskattade reserver. * Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder. Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende avtalsenliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala

ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Ersättning vid uppsägning

Avsättning för avgångsvederlag redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse att avsluta anställning före dess upphörande eller att lämna ersättning vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning görs för den delen av uppsägningslönen som den anställde får utan arbetsplikt med tillägg för sociala avgifter vilket representerar den bästa uppskattningen av den ersättning som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

Säkringsredovisning

Kassaflödessäkringar

Kassaflödessäkringar används huvudsakligen för ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Redovisning

Ränteswappar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften. Resultateffekten av säkring som avser anskaffning av en icke-finansiell tillgång/skuld som redovisas i balansräkningen redovisas som en del av tillgångens/skuldens anskaffningsvärde.

20250811100560

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Beräkning av verkligt värde

Koncernen använder vedertagna värderingsmodeller för beräkning av verkligt värde avseende koncernens fastigheter. De parametrar som införts i denna beräkningsmodell motsvarar den bästa uppskattning på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Not 3. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning

	Koncern		Moderföretaget	
VERKSAMHETSGREN	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	140 148 636	130 562 661	0	0
Övrigt	0	0	8 626 453	6 968 265

Kommentar till nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut lokaler enligt avtal om operationell leasing. I koncernens nettoomsättning ingår variabla avgifter med 140 149 tkr (130 563 tkr), varav moderbolaget står för 0 tkr (0 tkr).

Koncernen har 102 st hyreskontrakt för bostäder (fördelat på ca 7 800 kvm) och 187 st hyreskontrakt för lokaler (fördelat på ca 73 000 kvm). Den genomsnittliga löptiden för lokalkontrakten är ca 3 år.

Not 4. Övriga rörelseintäkter

	Koncern		Moderföretaget	
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Övriga rörelseintäkter	916 648	2 266 852	0	22 015

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Kommentar till inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderföretagets nettoomsättning utgjorde 95 % (94 %) omsättning mot andra koncernföretag. Av rörelsekostnaderna utgjorde 17 % (16 %) kostnader mot andra koncernföretag.

Not 6. Operationella leasingavtal - leasetagare

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	199 806	0	199 806	0

20250811100561

Not 7. Ersättningar till revisorer

MODERFÖRETAG	2024	2023
Hammarberg & Lindqvist Revision AB		
Revisionsuppdrag	0	73 600
	0	73 600

MODERFÖRETAG	2024	2023
R3 Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	35 000	31 260
	35 000	31 260
Summa	**35 000**	**104 860**

KONCERN	2024	2023
Hammarberg & Lindqvist Revision AB		
Revisionsuppdrag	0	296 006
	0	296 006

KONCERN	2024	2023
R3 Revisionsbyrå KB		
Revisionsuppdrag	375 208	61 260
	375 208	61 260
Summa	**375 208**	**357 266**

Not 8. Personal

Upplysningar om personal

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	2	2	2	2
	4	4	4	4

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter				
Män	3	3	3	3
	3	3	3	3

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och andra ersättningar				
Styrelsen och verkställande direktören	1 356 000	1 446 000	1 356 000	1 446 000
Övriga anställda	1 671 640	1 575 370	1 671 640	1 575 370
	3 027 640	3 021 370	3 027 640	3 021 370

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Sociala kostnader inklusive pensionskostnader				
Pensionskostnader				
Styrelsen och verkställande direktören	489 050	488 994	489 050	488 994
Övriga anställda	70 557	63 283	70 557	63 283
	559 607	552 277	559 607	552 277
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	897 817	904 036	897 817	904 036
	1 457 424	1 456 313	1 457 424	1 456 313

Not 9. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar exkl. Nedskrivningar

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter				
Koncernföretag	0	0	12 064 000	5 447 000
	0	0	12 064 000	5 447 000
Summa	**0**	**0**	**12 064 000**	**5 447 000**

20250811100562

Not 10. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Specifikation av ränteintäkter från finansiella omsättningstillgångar				
Övriga företag	325 296	490 167	27 979	17 770
	325 296	490 167	27 979	17 770
Summa	**325 296**	**490 167**	**27 979**	**17 770**

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderföretaget	
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader				
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-15 680 000	-7 295 000
Övriga företag	-50 564 672	-38 733 472	-2 893 961	-2 179 740
	-50 564 672	-38 733 472	-18 573 961	-9 474 740
	-50 564 672	-38 733 472	-18 573 961	-9 474 740

Not 12. Skatt på årets resultat

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-6 515 647	-6 490 773	-779 951	-1 908 628
	-6 515 647	-6 490 773	-779 951	-1 908 628
Uppskjuten skatt				
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 759 375	-1 667 316	0	0
	-1 759 375	-1 667 316	0	0
Summa	**-8 275 022**	**-8 158 089**	**-779 951**	**-1 908 628**

Not 13. Byggnader och mark

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärden	1 753 575 803	1 659 251 405	0	0
Inköp	43 078 472	54 563 494	0	0
Omklassificeringar	22 517 952	39 760 904	0	0
	1 819 172 227	1 753 575 803	0	0
Ingående avskrivningar	-204 938 257	-178 744 027	0	0
Årets avskrivningar	-27 996 087	-26 194 230	0	0
	-232 934 344	-204 938 257	0	0
Redovisat värde	**1 586 237 884**	**1 548 637 546**	**0**	**0**

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Förvaltningsfastigheter innefattar fastigheter som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastighet. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra Koncernens förvaltningsfastigheter. Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats genom en intern värdering där historiska kassaflöden avseende driftnetto för det senaste året använts som grund och värdet beräknats utifrån koncernens avkastningskrav gällande driftsnetto. Projektfastigheter under utveckling (tex byggnation) värderas till anskaffningsvärden. Värderingen har även ställts i relation till observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter.

Verkligt värde 2024: 1 949 000 000 (1 835 000 000)

Not 14. Inventarier, verktyg och installationer

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärden	4 978 681	3 934 336	809 947	784 479
Inköp	2 375 027	1 044 345	46 422	25 468
	7 353 708	4 978 681	856 369	809 947
Ingående avskrivningar	-2 700 624	-2 464 404	-196 807	-123 987
Årets avskrivningar	-342 025	-236 220	-81 227	-72 820
	-3 042 649	-2 700 624	-278 034	-196 807
Redovisat värde	**4 311 060**	**2 278 057**	**578 335**	**613 140**

20250811100563

Not 15. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar				
Ingående anskaffningsvärden	19 089 121	39 345 860	0	0
Nedlagda utgifter	4 376 638	19 504 165	0	0
Omklassificeringar	-22 517 952	-39 760 904	0	0
	947 807	19 089 121	0	0
Redovisat värde	**947 807**	**19 089 121**	**0**	**0**

Not 16. Andelar i koncernföretag

Specifikation av andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024	2023
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärden	446 068 738	435 473 678
Inköp	28 120 611	8 415 060
Lämnade aktieägartillskott	640 000	2 180 000
	474 829 349	446 068 738
Ingående nedskrivningar	-2 689 000	-2 689 000
	-2 689 000	-2 689 000
Redovisat värde	**472 140 349**	**443 379 738**

INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat
Centrum Fastigheter i Roslagen AB	556646-4367	Norrtälje	1 000	3 934 962	723 178
Centrum Fastigheter Varuhuset AB	556704-2790	Norrtälje	100	5 476 040	9 629
MSA Fastigheter i Norrtälje AB	556631-3309	Norrtälje	1 000	5 896 487	-1 906 346
Brovägen Fastigheter AB	556550-0104	Norrtälje	1 000	3 548 047	651 308
Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB	556606-7590	Norrtälje	1 000	10 774 470	1 674 509
Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB	559384-6362	Norrtälje	500	3 227 465	19 697
Centrum Fastigheter Stationsplan AB	556712-0851	Norrtälje	1 000	12 622 015	1 470 305
Centrum Fastigheter Mittistaden AB	556795-3111	Norrtälje	30 000	10 507 261	48 579
Centrum Fastigheter Property i Norrtälje AB	559176-7370	Norrtälje	50 000	675 352	52 343
Nordrona Fastighets AB	556921-4009	Norrtälje	2 656	13 511 485	-1 019 914
Centrum Fastigheter Strandterrassen AB	556723-6228	Norrtälje	1 000	16 241 185	30 002
North East Investment AB	556763-7441	Norrtälje	5 000	117 250 864	4 533 225
Framtidsbolaget i Norrtälje AB	556868-6843	Norrtälje	500	1 399 250	-828 672
Centrum Fastigheter Bredvidån AB	559347-5220	Norrtälje	500	2 031 257	12 474
Tre Rospiggar Förvaltning AB	556680-0743	Norrtälje	1 020	18 729 203	225 665
Sus-Lec Fastigheter AB	556971-0253	Norrtälje	50 000	14 558 798	41 710
Norrlandstolvan Fastighetsaktiebolag	559092-4535	Norrtälje	50 000	958 435	431 384
Centrum Fastigheter Industritomter i Norrtälje AB	559434-7485	Norrtälje	500	28 923	-636 932
Norrtäljes Centrumfastigheter KB	969646-3703	Norrtälje	0	57 267 552	5 031 870
Centrum Fastigheter Mittihamnen AB	556766-7562	Norrtälje	1 000	1 294 136	18 154
Centrum Fastigheter Restauranghuset AB	556816-4387	Norrtälje	1 000	1 721 812	-21 098
Hinderb. 2 Fastighets AB	556921-4108	Norrtälje	1 000	39 504 919	2 574 297
Hinderb. 3 Fastighets AB	556972-1136	Norrtälje	50 000	8 198 722	-6 342
Hinderb. 4 Fastighets AB	556972-1177	Norrtälje	50 000	11 413 181	-42 911
Norrtälje Södra Fastighets AB	556921-4116	Norrtälje	1 000	51 428 389	1 628 390
Centrum Fastigheter Norrtäljebolaget AB	556816-4395	Norrtälje	1 000	18 386 602	1 061 128
Museiplanet DC 3:an AB	556366-6857	Norrtälje	1 000	177 275	4 749
Centrum Fastigheter i Norrtälje Bilhuset AB	556694-5407	Norrtälje	5 000	7 943 397	1 423 308

20250811100564

INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
Centrum Fastigheter i Roslagen AB	100 %	100 %	20 219 291	20 219 291
Centrum Fastigheter Varuhuset AB	100 %	100 %	5 100 000	5 100 000
MSA Fastigheter i Norrtälje AB	100 %	100 %	42 610 480	42 610 480
Brovägen Fastigheter AB	100 %	100 %	36 409 589	36 409 589
Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB	100 %	100 %	27 485 916	27 485 916
Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB	100 %	100 %	1 525 000	1 525 000
Centrum Fastigheter Stationsplan AB	100 %	100 %	100 000	100 000
Centrum Fastigheter Mittistaden AB	100 %	100 %	3 000 000	3 000 000
Centrum Fastigheter Property i Norrtälje AB	100 %	100 %	50 000	50 000
Nordrona Fastighets AB	100 %	100 %	190 000 000	190 000 000
Centrum Fastigheter Strandterrassen AB	100 %	100 %	13 329 330	13 329 330
North East Investment AB	100 %	100 %	14 850 000	14 850 000
Framtidsbolaget i Norrtälje AB	100 %	100 %	750 000	750 000
Centrum Fastigheter Bredvidån AB	100 %	100 %	525 000	525 000
Tre Rospiggar Förvaltning AB	100 %	100 %	50 780 072	50 780 072
Sus-Lec Fastigheter AB	100 %	100 %	28 050 000	28 050 000
Norrlandstolvan Fastighetsaktiebolag	100 %	100 %	8 390 060	8 390 060
Centrum Fastigheter Industritomter i Norrtälje AB	100 %	100 %	845 000	205 000
Norrtäljes Centrumfastigheter KB	100 %	100 %	0	0
Centrum Fastigheter Mittihamnen AB	100 %	100 %	0	0
Centrum Fastigheter Restauranghuset AB	100 %	100 %	0	0
Hinderb. 2 Fastighets AB	100 %	100 %	0	0
Hinderb. 3 Fastighets AB	100 %	100 %	0	0
Hinderb. 4 Fastighets AB	100 %	100 %	0	0
Norrtälje Södra Fastighets AB	100 %	100 %	0	0
Centrum Fastigheter Norrtäljebolaget AB	100 %	100 %	0	0
Museiplanet DC 3:an AB	100 %	100 %	0	0
Centrum Fastigheter i Norrtälje Bilhuset AB	100 %	100 %	28 120 611	0

Kommentar till innehav av andelar i koncernföretag

Alla bolag som har 0 i redovisat värde ägs till 100% av andra bolag inom samma koncern. Alla bolag är helägda och därmed finns inga minoriteter.

Not 17. Fordringar hos koncernföretag

	Koncern		Moderföretaget	
REDOVISAT VÄRDE	2024	2023	2024	2023
Fordringar hos koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärden	0	0	298 006 431	262 440 505
Tillkommande fordringar	0	0	14 084 625	35 565 926
	0	0	312 091 056	298 006 431
Redovisat värde	**0**	**0**	**312 091 056**	**298 006 431**

20250811100565

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna intäkter	1 094 599	2 135 733	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	849 866	662 919	585 203	391 123
	1 944 465	2 798 653	585 203	391 122

Not 19. Upplysningar om aktiekapital m.m.

AKTIESLAG	Koncern	
	Kvotvärde per aktieslag	Antal aktier
Stamaktier	6 250	4 100

Kommentar till upplysningar om aktiekapital m.m.

Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 6 250 kr. Tecknade och betalda aktier: 4 100

Not 20. Uppskjuten skatt

SPECIFIKATION UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncern 2024		2023	
	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Materiella anläggningstillgångar	180 992 539	37 284 463	166 775 034	34 355 657
Skattemässiga underskottsavdrag	-839 291	-172 894	-2 897 223	-596 828
		37 111 569		33 758 829

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skattefordran	172 894	596 828	0	0
Uppskjuten skatteskuld	37 284 463	34 355 657	8 314 979	8 314 979

20250811100566

Not 21. Långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretaget	
LÅNGFRISTIGA SKULDER SOM FÖRFALLER TILL BETALNING				
Senare än 5 år efter balansdagen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Skulder till kreditinstitut	827 268 611	839 170 439	11 820 000	0
Skulder till koncernföretag	51 017 840	36 317 840	454 722 199	422 113 198
Övriga skulder	7 414 902	4 763 078	5 680 000	4 000 000

Not 22. Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Checkräkningskredit				
Beviljat belopp	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	465 536	401 413	2 763	0
Förutbetalda hyresintäkter	14 031 494	15 344 998	0	0
Övriga upplupna kostnader	2 939 798	5 514 319	282 776	233 788
	17 436 828	21 260 730	285 539	233 788

Not 24. Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egen räkning

	Koncern		Moderföretaget	
FÖR EGNA SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR	2024	2023	2024	2023
Övriga skulder till kreditinstitut				
-Fastighetsinteckningar	1 140 830 000	1 119 830 000	0	0
-Företagsinteckningar	2 000 000	2 000 000	0	0
-Aktier i dotterföretag	117 435 407	89 314 796	117 435 407	89 314 796

Not 25. Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Borgensåtagande för koncernföretag	822 519 750	836 442 750	822 519 750	836 442 750
	822 519 750	836 442 750	822 519 750	836 442 750

Kommentar till specifikation av eventualförpliktelser

Som säkerhet för skulder till kreditinstitut har moderbolaget lämnat obegränsad borgensförbindelse till flertalet av dotterbolagen.

20250811100567

Not 26. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upplysning om väsentliga händelser efter periodens slut

I fastigheten Gripen 5 är en takrenovering i full gång då det har varit problem med läckage. Hela taket byts ut av den lokala aktören Görla Plåt och arbetet förväntas vara klart till sommaren.

Under våren kommer fasaden på fastigheten Merkurius att renoveras.

I februari träffades en överenskommelse med Norrtälje Padelcenter där hyresgästens ägare går in med 2 miljoner kronor och Centrum Fastigheter krediterar 1 miljon kronor för att lösa hyresgästens skuld.

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2025-05-15

Åke Fagerström
Styrelseledamot

Claes-Göran Sylvén
Styrelseordförande

Magnus Fagerström
Verkställande Direktör, Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2025

Tomas Nöjd
Auktoriserad Revisor

20250811100568

R3
5701
6985402

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrum Fastigheter i Norrtälje AB
Org.nr. 556699-6921

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503-3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms

koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Centrum Fastigheter i Norrtälje AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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. 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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 15/5 2025

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor