

Årsredovisning
för
F O Nordstaden AB
556832-0351

Räkenskapsåret

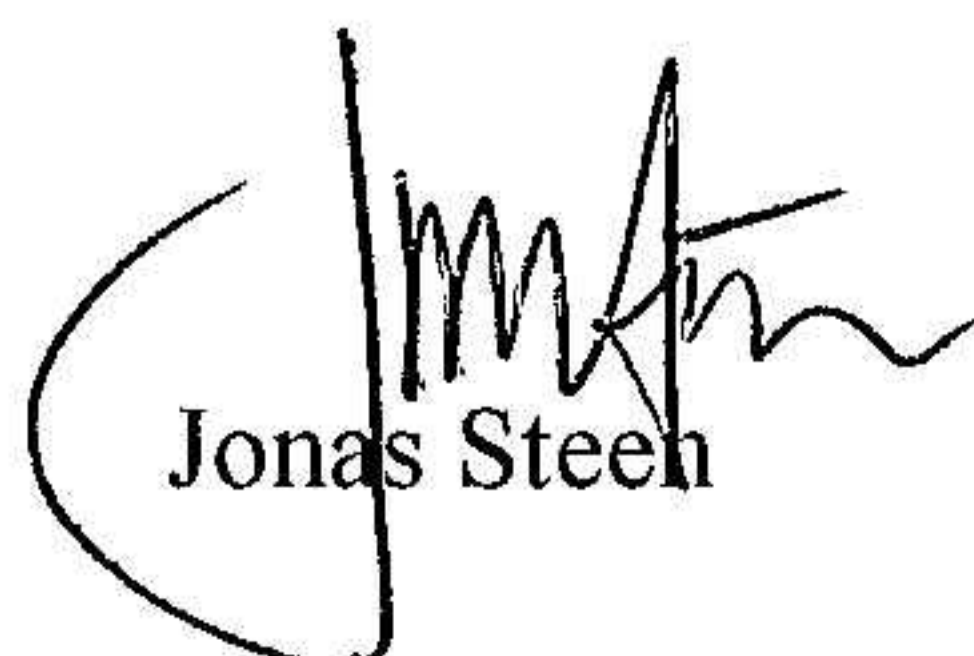
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i F O Nordstaden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-06-16


Jonas Steen

Årsredovisning
för
F O Nordstaden AB
556832-0351
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för F O Nordstaden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget skall äga och förvalta fastigheter, jämte därmed förenlig verksamhet. Företaget är ägare till 50% av fastigheten Nordstaden 8:30 belägen i Nordstans affärscentrum i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Nordstaden 8:30 har med sitt centrala läge en låg riskprofil. Företagets ställning är stark och likviditeten betryggande. Kommunikationen mellan företaget och hyresgästerna är god. Inga vakanser av butikslokaler finns i dagsläget.

Utveckling av köpcentrum Nordstan sker kontinuerligt. Ett av de större pågående projekten drivs av Nordstans Samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna för att möta den planerade entrén från Västlänken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	54 845	52 135	47 585	38 813
Resultat efter finansiella poster	30 953	34 676	31 555	22 906
Balansomslutning	502 937	627 665	640 201	496 384
Soliditet (%)	10	24	23	29

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	0	145 695	458	146 253
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-100 000		-100 000
Balanseras i ny räkning			458	-458	0
Årets resultat				-4 159	-4 159
Belopp vid årets utgång	100	0	46 153	-4 159	42 094

2025061724914

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 152 584
årets förlust	-4 158 775
	41 993 809
disponeras så att	
i ny räkning överföres	41 993 809
	41 993 809

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		54 845	52 135
Övriga rörelseintäkter		13	109
		54 858	52 244
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-10 086	-8 076
Övriga externa kostnader		-1 430	-1 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 333	-3 942
Övriga rörelsekostnader		0	-316
		-14 849	-13 586
Rörelseresultat		40 009	38 658
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	14 533	17 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-23 589	-21 404
		-9 056	-3 982
Resultat efter finansiella poster		30 953	34 676
Bokslutsdispositioner	4	-34 590	-34 126
Resultat före skatt		-3 637	550
Skatt på årets resultat		-522	-92
Årets resultat		-4 159	458

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	227 188	229 243
Fastighetsinventarier	6	22 458	20 263
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	7 007	3 729
		256 654	253 236

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8	71 982	76 982
		71 982	76 982
Summa anläggningstillgångar		328 635	330 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6	183
Fordringar hos koncernföretag		126 009	262 601
Aktuella skattefordringar		3 027	2 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 102	2 703
		131 145	268 371

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		43 156	29 076
		174 301	297 447

SUMMA TILLGÅNGAR

502 937

627 665

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

9

0

0

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

46 153

145 695

Årets resultat

-4 159

458

41 994

146 153

Summa eget kapital

42 094

146 253

Obeskattade reserver

10

9 786

5 529

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

41 337

40 815

Summa avsättningar

41 337

40 815

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

389 941

413 491

Leverantörsskulder

1 209

1 116

Skulder till koncernföretag

2 701

7 543

Övriga skulder

2 106

966

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13 763

11 953

Summa kortfristiga skulder

409 720

435 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

502 937

627 665

Noter

Tkr

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

Nettoomsättningen består av hyresintäkter. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Grund, stomme	130 år
Tak	30 år
Fasad	40 år
Stomkomplettering, innerväggar	50 år
Installationer, större	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer, mindre	40 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Varav ränteintäkter från koncernföretag	13 602	16 711
Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Varav räntekostnader till koncernföretag	-2 509	-273
Not 4 Bokslutsdispositioner	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-30 333	-28 597
Förändring av överavskrivningar	-4 257	-5 529
	-34 590	-34 126
Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 327	325 327
Omfördelning	81	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 408	325 327
Ingående avskrivningar	-96 084	-92 953
Årets avskrivningar	-2 136	-3 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 220	-96 084
Utgående redovisat värde	227 188	229 243
Bokfört värde byggnader	87 576	89 631
Bokfört värde mark	139 612	139 612
	227 188	229 243

Not 6 Fastighetsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 008	18 268
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 581
Omfördelning	3 391	10 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 399	27 007
Ingående avskrivningar	-6 744	-7 198
Försäljningar/utrangeringar	0	1 265
Årets avskrivningar	-1 197	-811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 941	-6 744
Utgående redovisat värde	22 458	20 263

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 729	675
Inköp	6 750	13 374
Omfördelning	-3 472	-10 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 007	3 729
Utgående redovisat värde	7 007	3 729

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 982	81 982
Avgående fordringar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 982	76 982
Utgående redovisat värde	71 982	76 982

Not 9 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	140 126
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-1 004
Skatteeffekt avskrivning uppskriven tillgång	0	221
lanspråktaget för fondemission	0	-139 343
Belopp vid årets utgång	0	0

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	9 786	5 529
	9 786	5 529

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt har beräknats på temporära skillnader som uppkommit mellan redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheten Nordstaden 8:30.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil.

Kortfristig del 2024-12-31 avser lån som kommer att omförhandlas under 2025.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	75 000	75 000
	75 000	75 000
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	322 000	353 000
	322 000	353 000

2025061724923

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är F O Peterson & Söner Byggnads AB med organisationsnummer 556011-3465 med säte i Göteborg.

Göteborg 2025-05-28



Sven Steen
Ordförande



Jonas Steen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i F O Nordstaden AB, org.nr 556832-0351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för F O Nordstaden AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av F O Nordstaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för F O Nordstaden AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till F O Nordstaden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för F O Nordstaden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till F O Nordstaden AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor