

Årsredovisning

Norrbölefastigheter AB

556681-6327

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Skellefteå


Trond Wennberg

Årsredovisning

Norrbölefastigheter AB

556681-6327

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning inom Skellefteå kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Partnerutveckling Nordenbygg AB, org.nr 556683-7849 med säte i Piteå.

Företaget har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är beslutat att JXY Fastigheter AB, 559101-7693, skall fusioneras in i bolaget. Fusionen är genomförd och har registrerats hos bolagsverket 2024-01-18.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	12 239	8 253	7 679	7 554
Resultat efter finansiella poster	-1 334	158	-1 564	-357
Balansomslutning	68 367	47 468	48 540	48 948
Soliditet %	4	11	11	11

Under räkenskapsåret är det fusionen med JXY AB som är anledningen till den stora nettoomsättningsdifferensen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	3 272 131	1 772 852	-116 481
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning			-116 481	116 481
Upplösning av uppskrivningsfond		-96 000	96 000	
Fusionsdifferens			-2 194 762	
Årets resultat				-404 786
Belopp vid årets utgång	100 000	3 176 131	-442 391	-404 786

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-442 391
Årets resultat	-404 786
Summa	-847 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-847 177
Summa	-847 177

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

✓

RESULTATRÄKNING

1

2025051514511

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		12 238 871	8 253 321
Övriga rörelseintäkter		0	969
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 238 871	8 254 290
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-8 199 113	-5 506 241
Administrationskostnader		-1 063 110	-668 557
Personalkostnader	2	-287 918	-200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 361 886	-788 830
Summa rörelsekostnader		-10 912 027	-6 963 828
Rörelseresultat		1 326 844	1 290 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 660 969	-1 133 495
Summa finansiella poster		-2 660 930	-1 132 764
Resultat efter finansiella poster		-1 334 086	157 698
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	3	929 300	0
Lämnade koncernbidrag		0	-271 000
Summa bokslutsdispositioner		929 300	-271 000
Resultat före skatt		-404 786	-113 302
Skatter			
Skatt pga ändrad beskattning		0	-3 179
Årets resultat		-404 786	-116 481

2

BALANSRÄKNING

1

2025051514512

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	57 959 964	28 812 326
Inventarier, verktyg och installationer	5	224 260	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 184 224</i>	<i>28 812 326</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag		0	18 307 478
Fordringar hos koncernföretag		9 102 894	114 874
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 102 894</i>	<i>18 422 352</i>

Summa anläggningstillgångar		67 287 118	47 234 678
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 401	0
Övriga fordringar		125	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 526</i>	<i>0</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 078 277	233 395
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 078 277</i>	<i>233 395</i>

Summa omsättningstillgångar		1 079 803	233 395
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		68 366 921	47 468 073
-------------------------	--	-------------------	-------------------

ET

2025051514513

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

3 176 131

3 272 131

Summa bundet eget kapital

3 276 131

3 372 131

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-442 391

1 772 852

Årets resultat

-404 786

-116 481

Summa fritt eget kapital

-847 177

1 656 371

Summa eget kapital

2 428 954

5 028 502

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

35 892 670

39 873 310

Skulder till koncernföretag

0

40 000

Summa långfristiga skulder

35 892 670

39 913 310

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

27 192 682

1 066 100

Leverantörsskulder

1 399 357

527 002

Skulder till koncernföretag

24 213

0

Skatteskulder

147 282

5 730

Övriga skulder

26 730

504

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 255 032

926 925

Summa kortfristiga skulder

30 045 296

2 526 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 366 920

47 468 073

EF

NOTER

2025051514514

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	1	0

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	-929 300	0
Lämnade koncernbidrag	0	271 000
Summa	-929 300	271 000

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 699 926	40 137 113
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Ombyggnationer	0	562 813
Fusion	32 049 484	0
Utgående anskaffningsvärden	72 749 410	40 699 926
Ingående avskrivningar	-14 987 162	-14 294 332
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Fusion	-1 562 550	0
Årets avskrivningar	-1 243 296	-692 830

E

2025051514515

Utgående avskrivningar	-17 793 008	-14 987 162
Ingående uppskrivningar	3 099 562	3 195 562
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-96 000	-96 000
Utgående uppskrivningar	3 003 562	3 099 562
Redovisat värde	57 959 964	28 812 326

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	533 856	533 856
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	246 850	0
	Utgående anskaffningsvärden	780 706	533 856
	Ingående avskrivningar	-533 856	-533 856
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 590	0
	Utgående avskrivningar	-556 446	-533 856
	Redovisat värde	224 260	0

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	35 608 910

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför dessa lån redovisas som kortfristiga skulder i sin helhet. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 7	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till (62 954 249) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 892 670	39 873 310
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 192 682	1 066 100

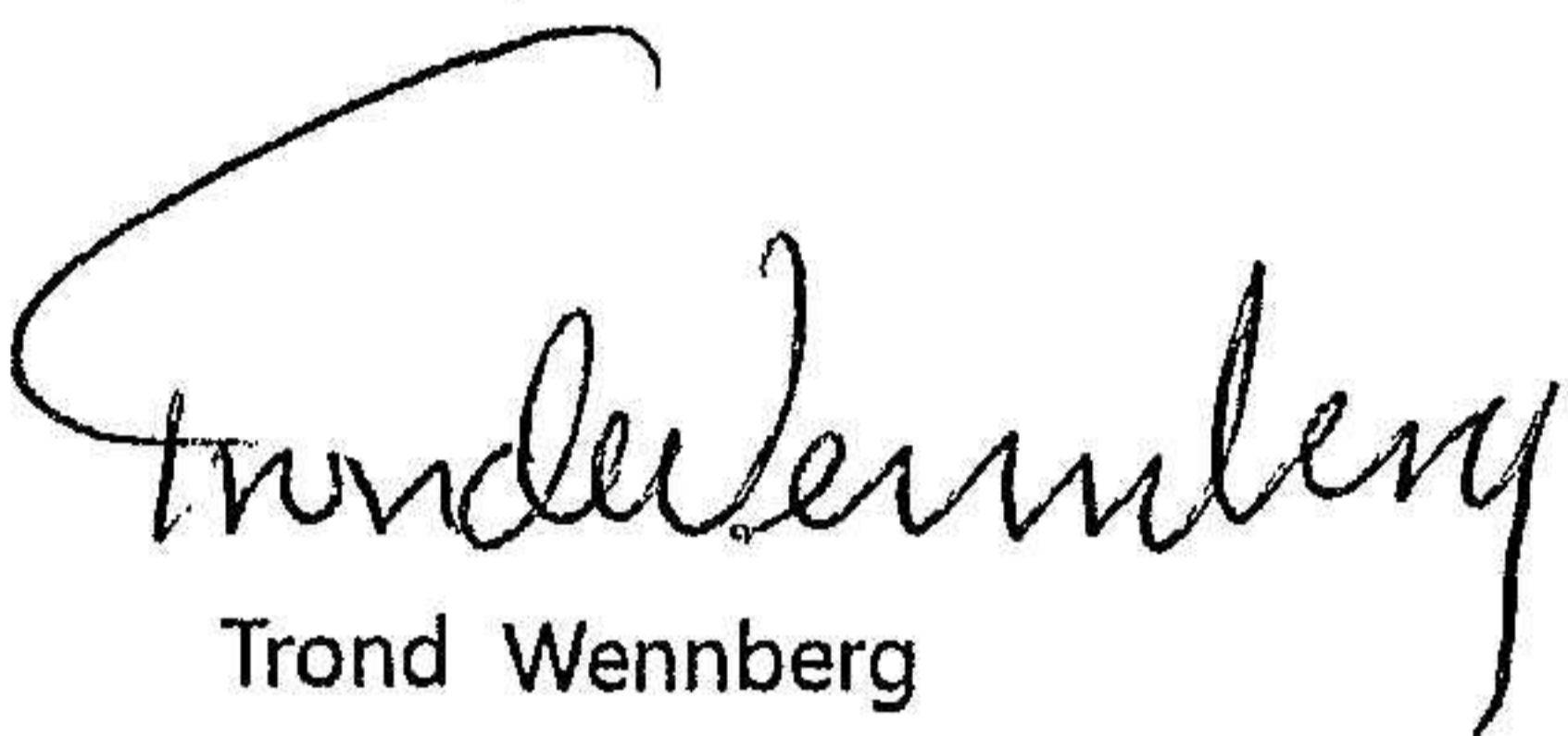
EA

2025051514516

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 722 300	50 818 300
	Tillgångar med äganderättsförbehåll	131 178	0
	Summa ställda säkerheter	79 853 478	50 818 300

UNDERSKRIFTER

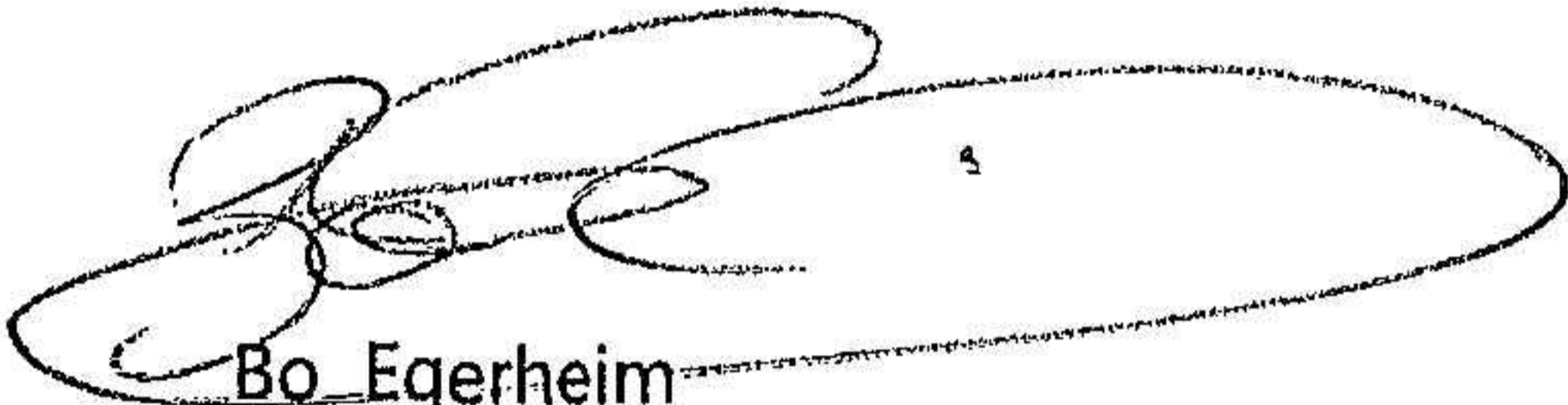
Skellefteå



Trond Wennberg
2025-04-28



Jan Gunnar Hartvig
2025-04-28



Bo Egerheim
2025-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29



Yvonne Elisabet Händler
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrbölefastigheter AB
Org.nr 556681-6327

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Ronilla Larsson

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrbölefastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrbölefastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Norrbölefastigheter 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas;
Pernilla Larsson

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norrbölefastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Norrbölefastigheter AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. *ny*



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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Luleå den 29 april 2025

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**