Årsredovisning

för

Sornia Vit Holding AB

556906-5195

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-22.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Mårten Othérus, Styrelseledamot
2025-06-30

Styrelsen för Sornia Vit Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta aktier samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inträffat.

Miljö
Bolaget bedriver ingen anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20	-20	-20	-20
Balansomslutning	50	70	50	50
Soliditet (%)	100	71	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Belopp vid årets ingång	50 000	0	-100	**49 900**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-100	100	**0**
Årets resultat			0	**0**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**-100**	**0**	**49 900**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-100
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-100
	-100

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-20 000	-20 000
		-20 000	**-20 000**
Rörelseresultat		**-20 000**	**-20 000**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-100
		0	**-100**
Resultat efter finansiella poster		**-20 000**	**-20 100**
Bokslutsdispositioner	2	20 000	20 000
Resultat före skatt		**0**	**-100**
Årets resultat		**0**	**-100**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3, 4	100	100
		100	**100**
Summa anläggningstillgångar		**100**	**100**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		49 800	69 800
		49 800	**69 800**
Summa omsättningstillgångar		**49 800**	**69 800**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 900**	**69 900**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-100	0
Årets resultat		0	-100
		-100	**-100**
Summa eget kapital		**49 900**	**49 900**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	20 000
Summa kortfristiga skulder		**0**	**20 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 900**	**69 900**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m
Kortfristiga fordringar, avsättningar och kortfristiga skulder har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Aktier i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernuppgifter
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

Den minsta koncern som upprättar koncernårsredovisning där företaget ingår är Nordr Sverige AB org.nr 556550-7307 med säte i Solna.

Den största koncernen där koncernredovisning upprättas är Nordr Holding AS, org.nr 925 173 819.

Det utländska moderföretagets koncernårsredovisning finns att tillgå hos Nordr Holding AS i Norge.

Med stöd av ÅRL 7 kap 2 § angående moderföretag i en mindre koncern behöver ingen koncernredovisning upprättas för denna underkoncern.

Koncerninterna köp och försäljningar
Inga inköp eller försäljningar har skett från koncernföretag.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	20 000	20 000
	20 000	**20 000**

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	200
Försäljningar	0	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100**	**100**
Utgående redovisat värde	**100**	**100**

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sornia Syd ek för	1%	10	100
			100

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sornia Syd ek för	769625-4965	Stockholm	10 000	0

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Solna 2025-06-22

Mårten Othérus
Mårten Othérus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sornia Vit Holding AB, org.nr 556906-5195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sornia Vit Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sornia Vit Holding 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 Sornia Vit Holding 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 Sornia Vit Holding 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 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 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 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 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 förvaltning för Sornia Vit Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sornia Vit Holding 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 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

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 i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-22 20:03:55 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Nordr Sverige AB

556550-7307

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Styrelsen och verkställande direktören för Nordr Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående årom inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning

Nordr Sverige AB ägs av Nordr AS org.nr 923 038 000, säte Oslo, Norge.

Koncernen är en av Skandinaviens största bostadsutvecklare med fokus på att köpa centralt belägen exploaterad mark, för att bygga stora och hållbara bostadsprojekt för breda målgrupper i de norska och svenska storstadsregionerna. Med omsorgsfullt utformade, klimatsmarta och energieffektiva projekt i kollektivtrafiknära lägen bidrar Nordr till den gröna omställningen.

Genom goda samarbetsprocesser och genomarbetade planförslag uppnår Nordr hög nyttjandegrad och effektiva planprocesser. När projekts sätts på marknaden är bolagets ambition att med stark säljkultur, "state of the art" marknadsföring samt enkel och digitaliserad kundresa, attrahera breda målgrupper och uppnå de högsta priserna för jämförbara produkter.

Nordr bygger uteslutande med totalentreprenader tillsammans med välkända entreprenörer. Eftersom vi är stor aktör på marknaden för bostadsutveckling och har hög beställarkompetens uppnår vi konkurrenskraftiga byggkostnader.

I Sverige utvecklar Nordr bostäder i de växande storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund. Bolaget har sitt säte i Stockholm med huvudkontor i Solna och affärsområdeskontor i Malmö och Göteborg.

Markportfölj

Nordrs markportfölj utgör grunden för bolagets framtida värdeskapande. Markportföljen har byggts upp med genomtänkta, väl avvägda transaktioner under lång tid.

Vid utgången av 2024 bestod Nordr Sveriges markportfölj av 9 672 enheter (9 490 netto avseende med andra parter gemensamma projekt).

Markportföljen består av en kombination av förvärvade, ägda tomter och köpoptioner. De sistnämnda betyder i praktiken att Nordr erhållit en option om att köpa marken. Vanligtvis betyder optionen att Nordr gör delbetalning i samband med lagakraftvunnen detaljplan och vid byggstart, vilket innebär att optioner utgör en mycket kapitaleffektiv markanskaffningsmodell. Byggrätten reglerar hur många enheter ett projekt består av.

Under året byggstartade Nordr Sverige 65 (65 netto) enheter, som därmed lyfts ut ur markportföljen.

Tillgångarna i markportföljen redovisas som exploateringsfastigheter i årsredovisningens balansräkning.

Försäljning

Nordr Sverige sålde 469 bostäder (434 netto) med ett försäljningsvärde om 2 318 (2 128 netto) MSEK under räkenskapsåret 2024.

I Sverige har Nordr en räntegaranti, som ger bostadsköpare större förutsägbarhet kring de fasta månadsutgifterna. I korthet betyder räntegarantin att berörda bostadsrättsföreningar får en högsta garanterad räntenivå om 3,25 procent. Överskjutande ränta hanteras av Nordr genom en försäkring, vilket uppskattats av både befintliga och nya kunder i de projekt som omfattas. Berörda bostadsrättsföreningar framgår i not 23.

Upplösning av tidigare års avsättning till räntegarantin har skett med 20,1 mkr. Nuvarande avsättning uppgår vid årets slut till 4,9 mkr (22,8). Bedömningen är att på längre sikt bör fortsatt försäljning, som ett resultat av räntegarantin, samt stabilare ränteläge leda till att åtgärden blir nära på kostnadsneutral för bolaget.

Antalet bostäder i produktion uppgick till 605 (591netto) vid årets slut, jämfört med 1 140 motsvarande period fg år. Säljgrad för bostäder i produktion var 87 %.

Utveckling under året

Under 2024 har marknaden delvis återhämtat sig från en osäker period med hög inflation och höga räntor. Styrräntan har sänkts vid ett flertal tillfällen under året. Samtidigt präglas omvärlden av instabilitet och Europa skiftar delvis fokus från tidigare engagemang i hållbarhetsfrågor till militär rustning.

Vid ingången av 2024 låg styrräntan på 4 % och vid utgången av året har den sänkts till 2,75 %. Räntesänkningarna påverkar såväl bolagets finansiella kostnader som hushållens köpkraft av bostäder.

Trots att vi mött en tuff marknad har Nordr säljstartat flera projekt med lyckat resultat. I region Folkhem har Klockelund Sjöhusen i Farsta och Skogsvaktaren i Bagarmossen säljstartat. I region Göteborg har Atland på Eriksberg och Platån i Mölnlycke lanserats för försäljning. I region Syd har tre projekt säljstartat, Skimra i Malmö, Papilio i Vellinge och Borsta Läge i Landskrona. Ett projekt, Skimra i Malmö, har byggstartat under året.

I Nordr Sverige koncernen har resultat efter finansiella poster ökat med 60 Mkr jämfört med föregående år. Omsättning har minskat med 26 % och kostnaderna har minskat med 28 %. Minskad omsättning är en följd av årets vinstavräkning och att vi har färre projekt i pågående produktion. Resultatförbättringen består huvudsakligen av högre projektmarginaler men även lägre omkostnader i verksamheten, bland annat till följd av en minskad organisation.
Likvida medel i koncernen hanteras inom ramen för Nordr koncernens koncernkontosystem hos DnB. Per den sista december 2024 uppgår den svenska koncernens saldo till 12,2 (5,0) Mkr.

Väsentliga händelser under året

Under 2024 har flertalet projekt säljstartat, Klockelund Sjöhusen i Farsta, Atland i Göteborg, Skimra i Malmö, Skogsvaktaren i Bagarmossen, Papilio i Vellinge, Platån i Mölnlycke, Borsta Läge i Landskrona och Solnavägen Ockra i Solna. Under året har projekt Skimra i Malmö byggstart. Under Q2 frånträddes ett projekt med 76 nyproducerade hyresbostäder i Göteborg till Realy Bostad.

Mårten Othérus har tillträtt som ny VD för Nordr Sverige. I början av året genomfördes en omorganisation som bland annat innebar att ett antal medarbetare sades upp. I samband med omorganisationen har även ledningsgruppen förändrats och Maja Dahlén rekryterats som ny CFO till bolaget.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nordr har en positiv syn inför verksamhetsåret 2025 med en förbättrad marknad, starkare köpkraft hos bostadsköparna och sänkta räntor. Nordr har flertalet planerade byggstarter och ser samtidigt positiva effekter av en trimmad organisation. Under första kvartalet ser vi en stark försäljning i våra projekt men samtidigt finns stora osäkerheter kopplat till vår omvärld som snabbt kan ändra förutsättningarna.

*Inflationen har hittills stabiliserats och vi tror på att Riksbanken kommer ligga kvar på en räntenivå om drygt 2 % vilket ger förutsättningar för såväl konsumenternas köpkraft som sunda finansieringar i projekten.
*Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög med tanke på att det råder generell bostadsbrist i Sverige.
*Ett eventuellt handelskrig med införda tullar från USA kan påverka såväl priser på varor som att ge negativa effekter i kapitalmarknaden.
*Rysslands invasion av Ukraina och de säkerhetspolitiska och ekonomiska konsekvenserna fortsätter med ett ökat fokus på militär rustning i Sverige och Europa.
*Det så kallade Omnibus-förslaget ger ändrade förutsättningar i prioritering avseende hållbarhetsfrågor.

Organisation och anställda

Den svenska koncernen har 112 (118) anställda och redovisar för verksamhetsåret 2024 en omsättning på 1 622 (2 194) Mdr SEK och ett resultat efter skatt på 2 (-58) MSEK. Bolaget är organiserat i fyra regioner, region Stockholm och region Syd/Väst.

Väsentliga händelser efter årets utgång

I början på 2025 har projekt Hills Villastad Fauna byggstartat.

Under 2025 har ett antal byggstarter genomförts, ett par projekt har färdigställts samt ytterligare etapper av projekt har säljstartat. En omorganisation har beslutats och förhandlats som innebär ett ökat fokus på kärnverksamheten där tidigare matrisorganisation tas bort och vissa funktioner outsorcas.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Reserv-fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 000	3 864	398 475	**620 339**
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-3 864	3 864	**0**
Årets resultat			314	**314**
Belopp vid årets utgång	**218 000**	**0**	**402 653**	**620 653**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 000	2 985	526 882	79 099	**826 967**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			79 099	-79 099	**0**
Årets resultat				-172 250	**-172 250**
Belopp vid årets utgång	**218 000**	**2 985**	**605 982**	**-172 250**	**654 716**

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	1 622 351	2 194 999	2 605 410	3 032 605	1 641 034
Resultat före skatt	2 078	-57 967	-41 948	57 505	43 274
Balansomslutning	2 823 657	3 258 275	3 026 017	3 295 048	3 842 582
Antal anställda	112	118	125	114	137
Soliditet (%)	21,98	19,04	26,67	24,94	23,87

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	849 332	1 094 687	1 397 387	1 417 513	941 484
Resultat före skatt	-171 100	82 054	-197 493	510 720	-58 457
Balansomslutning	2 832 263	3 498 107	2 972 338	3 810 044	3 126 119
Antal anställda	112	118	125	114	137
Soliditet (%)	23,1	23,6	25,2	24,2	21,2

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för att framtida generationer ska ha samma möjligheter som vi har idag.

I Nordr arbetar vi systematiskt med hållbarhet och strävar efter att certifiera alla våra flerbostadshus enligt Svanen. Under 2024 har ett intensivt arbete pågått med att uppgradera bolagets grundlicens i Svanen från generation 3 till generation 4, vilket innebär en mycket ambitiös nivå avseende klimat och miljö som i hög utsträckning linjerar med EU-taxonomins kravställningar. För Nordr omfattar arbetet för en hållbar utveckling hela spektrat av ESG-teman. Nordrs Produktstrategi syftar till att skapa områden med identitet och som får människor att trivas och mötas. Byggnaderna ges kvaliteter som står sig under lång tid. För att säkra goda arbetsförhållanden och bidra till en sund byggbransch väljer vi våra samarbetspartners med omsorg och tillåter aldrig mer än två led av underentreprenörer. Under 2024 har vi satsat särskilt på en kompetenshöjning inom byggherrens arbetsmiljöansvar med en utbildning för samtliga affärs- och projektutvecklare.

Moderbolaget Nordr AS rapporterar om hållbarhet för koncernen, där Nordr Sverige ingår.

Finansiell ställning

Koncernens och moderbolagets finansiella ställning är god.
Vid årets slut hade hela Nordr koncernen investerat totalt 5 022 (5 404) Mkr i exploateringsfastigheter. En intern värdering av portföljen för exploateringsfastigheter har gjorts per sista december 2024.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	605 981 509
årets förlust	-172 250 150
	433 731 359
disponeras så att	
i ny räkning överföres	433 731 359
	433 731 359

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 622 351	2 194 999
		1 622 351	**2 194 999**
Rörelsens kostnader			
Produktions- och driftkostnader	2, 3, 4	-1 484 925	-2 066 665
Personalkostnader	5	-126 530	-160 684
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 581	-3 596
Övriga rörelsekostnader		-9 446	-16 132
Summa Rörelsens kostnader		**-1 624 482**	**-2 247 077**
Rörelseresultat		**-2 131**	**-52 078**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	35 492	15 585
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-4 983	-33 777
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 882	11 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 182	1 001
Summa resultat från finansiella poster		**4 209**	**-5 889**
Resultat efter finansiella poster		**2 078**	**-57 967**
Resultat före skatt		**2 078**	**-57 967**
Skatt på årets resultat	11	-431	-2 658
Uppskjuten skatt		-1 333	0
Årets resultat		**314**	**-60 625**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		314	-60 623

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 009	25 259
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 009**	**25 259**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	245 073	264 831
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	35 227	34 687
Uppskjuten skattefordran	15	7 731	9 065
Andra långfristiga fordringar	16	377 715	471 291
Summa finansiella anläggningstillgångar		**665 746**	**779 874**
Summa anläggningstillgångar		**682 755**	**805 133**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	17	1 470 841	1 383 956
Summa varulager		**1 470 841**	**1 383 956**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 806	6 422
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 682	3 598
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	78 404	64 915
Övriga fordringar	19	471 574	905 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	87 353	83 377
Summa kortfristiga fordringar		**657 819**	**1 064 168**
Kassa och bank		12 242	5 018
Summa omsättningstillgångar		**2 140 902**	**2 453 142**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 823 657**	**3 258 275**

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	21	218 000	218 000
Reserver		0	3 864
Annat eget kapital inklusive årets resultat		402 653	398 475
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**620 653**	**620 339**
Summa eget kapital		**620 653**	**620 339**
Avsättningar	22		
Övriga avsättningar		42 126	65 521
Summa avsättningar		**42 126**	**65 521**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		1 207 178	1 413 353
Övriga skulder		200 053	93 160
Summa långfristiga skulder		**1 407 231**	**1 506 513**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 360	43 527
Skulder till koncernföretag		272 130	279 385
Skulder till intresseföretag		29 880	679
Övriga skulder	25	46 897	71 806
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	283 147	332 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	102 233	337 855
Summa kortfristiga skulder		**753 647**	**1 065 902**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 823 657**	**3 258 275**

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 648	-57 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	12 154	32 730
Betald skatt		621	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**14 423**	**-25 288**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter		-147 722	10 997
Förändring kundfordringar		-1 273	5 979
Förändring av kortfristiga fordringar		382 215	-378 016
Förändring leverantörsskulder		-24 167	-139 183
Förändring av kortfristiga skulder		-288 709	405 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-65 233**	**-119 539**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		114 937	-125 756
Förvärv och försäljning av intresseföretag		0	175 159
Kapitaltillskott/kapitaluttag intresseföretag		55 250	1 550
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		1 576	-6 087
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-24	-279
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**171 739**	**44 587**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		106 893	33 381
Upptagna lån		-206 175	36 693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-99 282**	**70 074**
Årets kassaflöde		**7 224**	**-4 878**
Likvida medel vid årets början		5 018	9 896
Likvida medel vid årets slut		**12 242**	**5 018**

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	849 332	1 094 687
Summa rörelsen intäkter m.m.		**849 332**	**1 094 687**
Rörelsens kostnader			
Produktions- och driftkostnader	2, 3, 4	-829 318	-1 044 261
Personalkostnader	5	-126 498	-159 292
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 581	-3 908
Summa rörelsens kostnader		**-959 397**	**-1 207 461**
Rörelseresultat		**-110 065**	**-112 774**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	30	-69 502	100 618
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-11 800	-1 503
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-3 005	-16 558
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	78 048	85 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-37 706	-1 095
Summa resultat från finansiella poster		**-43 965**	**166 872**
Resultat efter finansiella poster		**-154 030**	**54 098**
Koncernbidrag	31	-17 070	27 956
Resultat före skatt		**-171 100**	**82 054**
Skatt på årets resultat	11	-1 150	-2 955
Årets resultat		**-172 250**	**79 099**

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 009	25 259
Summa Materiella anläggningstillgångar		**17 009**	**25 259**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32, 33	398 998	400 273
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	143 152	168 202
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	35 227	34 687
Uppskjuten skattefordran	15	7 197	8 347
Andra långfristiga fordringar	16	18 222	115 042
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**602 796**	**726 551**
Summa anläggningstillgångar		**619 805**	**751 810**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter	17	565 767	482 887
Summa Varulager m m		**565 767**	**482 887**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 592	5 237
Fordringar hos koncernföretag		1 336 442	1 850 492
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 626	3 626
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	92 396	193 683
Övriga fordringar	19	154 787	176 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	21 874	33 052
Summa Kortfristiga fordringar		**1 643 717**	**2 262 622**
Kassa och bank		2 975	788
Summa omsättningstillgångar		**2 212 459**	**2 746 297**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 832 264**	**3 498 107**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	218 000	218 000
Reservfond		2 985	2 985
Summa Bundet eget kapital		**220 985**	**220 985**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		605 982	526 882
Årets resultat		-172 250	79 099
Summa Fritt eget kapital		**433 732**	**605 981**
Summa eget kapital		**654 717**	**826 966**
Avsättningar	22, 23		
Övriga avsättningar		39 039	60 245
Summa avsättningar		**39 039**	**60 245**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		1 007 178	1 076 660
Övriga skulder		167 458	215 440
Summa långfristiga skulder		**1 174 636**	**1 292 100**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	300 000
Leverantörsskulder		18 193	38 172
Skulder till koncernföretag		577 122	740 594
Skulder till intresseföretag		3 666	2 979
Skatteskulder		-924	-385
Övriga skulder	25	20 089	35 990
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	68 592	102 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	77 134	98 666
Summa kortfristiga skulder		**963 872**	**1 318 796**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 832 264**	**3 498 107**

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-154 030	54 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	38 735	22 132
Betald skatt		-627	594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-115 922**	**76 824**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av exploateringsfastigheter		-140 392	-38 357
Förändring av kundfordringar		-20 355	3 109
Förändring av kortfristiga fordringar		642 129	-283 440
Förändring av leverantörsskulder		-19 964	-119 851
Förändring av kortfristiga skulder		-354 269	-16 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-8 773**	**-378 364**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		4 670	-6 399
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		15 986	-468 411
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		107 769	254 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**128 425**	**-220 457**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-17 465	998 945
Omklassificering till kortfristigt		-100 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-117 465**	**598 945**
Årets kassaflöde		**2 187**	**124**
Likvida medel vid årets början		788	664
Likvida medel vid årets slut		**2 975**	**788**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet har upprättats i enlighet med ÅRL 7:1 och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande i. Konsolideringen baseras på följande huvudprinciper:

- Bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande i, konsolideras i sin helhet.
- Bolag som ej utgör dotterbolag och som driver entreprenadprojekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt med avgränsad verksamhet, delas upp i joint ventures och i joint operations.
- Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden och Joint operations konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Vanligtvis inträffar detta i samband med tillträde till aktierna. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättade enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkt då det bestämmande inflytandet erhölls. Tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I de fall Nordr Sverige koncernen förvärvar markområden genom bolagsförvärv, hänförs eventuell mellanskillnad mellan de förvärvade nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet för aktierna till övervärde på exploateringsfastigheter.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor och tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare och köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Med utgångspunkt från K3 23:18 tillämpas successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenadavtal. Ett projekts resultatavräkningsgrad beräknas genom att;

$$\frac{\text{Upparbetad projektkostnad}}{\text{Projektets prognosticerade totalkostnad}} \times \frac{\text{Antal sålda lägenheter}}{\text{Totalt antal lägenheter i projektet}}$$

Upparbetad projektkostnad innefattar även anskaffningsvärdet för mark. Fastställd resultatavräkningsgrad används sedan för att beräkna periodens andel av intäkter och kostnader. Upplysningar avseende pågående projekt redovisas i not 18 och not 26.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Nordr AS, org. nr 923 038 000 med säte i Oslo, Norge. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Nordr AS (org nr 923 038 000) Postboks 1110, Forneburingen, 1307 Fornebu, Norge (https://nordr.com/no/)

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 0,8 (10,7) % av försäljningen andra företag inom Nordr AS:s koncern.

Koncernens transaktioner med närstående avser endast gemensamma verksamheter och joint venture.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer	3 år

När det finns en indikation på att en tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om reversering av tidigare gjord nedskrivning bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i det kostnadsslag där tillgången ursprungligen redovisats.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Nordr Sverige AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och koncernen 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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Nordr Sverige AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten resultat från intresseföretag respektive resultat från koncernföretag. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Nordr Sverige AB investerat i.

Varulager

Exploateringsfastigheter

Varulagret består av exploateringsfastigheter och avser innehav av råmark och fastigheter för framtida exploatering. I anskaffningsvärdet för fastigheter ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader och utvecklingskostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt aktiverad ränta. Exploateringsfastigheterna är värderade till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet i enlighet med K3 kap 13 - redovisning av varulager. Minst en gång om året genomförs en individuell värdering för att utröna om det föreligger nedskrivningsbehov för någon av fastigheterna. Värderingen görs objekt för objekt och utgår från de vid varje tillfälle kända förhållanden som råder för enskilda fastigheter och marknader.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fodringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Leasingavtal

Leasingavtal avseende förhyrning av bilar klassificeras som finansiell leasing. Förhyrda bilar redovisas som anläggningstillgång och skuld i balansräkningen. Minimileaseavgifterna fördelas på ränta och amortering. Tillgångarna skrivs av i takt med den bedömda nyttjandeperioden och räntekostnader och övriga tillkommande kostnader redovisas det räkenskapsår de uppkommer. Leasingavtal avseende bilar löper på fyra år, utan förpliktelser eller rättigheter att förvärva tillgången.

Förhyrning av kontorslokaler klassas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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 skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats. Vid försäljning av totalentreprenader lämnar företaget 5 års garanti. Avsättningar för tillkommande kostnader avseende dessa åtaganden görs baserat på historisk information om uppkomna kostnader för att reglera krav enligt garantivillkoren. Vidare gör bolaget en schablonberäknad garantiavsättning för att kompensera för ej kända garantikostnader. Förpliktelser hänförliga till räntegarantin som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgår i form av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Nordr Sverige AB har avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att bolaget betalar fastställda avgifter till pensionsinstitut och har ingen legal eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i det fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser. De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring, redovisas till kapitalförsäkringens redovisade värde.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Nordr Sverige har avgiftsbestämda pensionsplaner.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat före skatt
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan. Likt koncernen består moderbolagets intäkter främst av entreprenadavtal med fast pris

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital
Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Likvida medel
Moderföretaget har en utnyttjad kredit på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som skuld till koncernbolag i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Koncernen och Moderbolaget

Nordr Sverige AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att helt motsvara det verkliga resultatet.
De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av exploateringsfastigheter
Nordrs exploateringsfastigheter värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Nordr följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar
Vid utgången av räkenskapsåret har skattevärdet av koncernens underskottsavdrag ej redovisats som tillgång. Detta utifrån en försiktig bedömning av koncernens utsikter att inom de närmaste åren generera positivt skattemässigt resultat att nyttja mot upparbetade underskott.

Successiv vinstavräkning
Nordr tillämpar successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenad. För att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen krävs att projektintäkter och projektkostnader kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att Nordrs system för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning och tidigare ledning av projekt. Bedömningselementet innebär att det slutliga projektutfallet kan avvika från de bedömningar som görs.

Not 3 Arvode till revisorer
Koncernen och Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	3 278	3 355
	3 278	**3 355**

Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing
Koncernen och Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räkenskapsårets betalda leasingavgifter	13 147	9 280
Förfaller till betalning inom ett år	11 216	8 081
Förfaller till betalning mellan ett och fem år	11 186	23 834

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler.
Nordr Sverige AB hyr sina kontorslokaler av Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB. Avtalet för huvudkontoret i Stockholm gäller till och med 2025-12-31.

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen och Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	66	70
Män	46	48
	112	**118**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 685	4 139
Övriga anställda	77 501	94 330
	81 186	**98 469**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	25 224	30 829
Pensionskostnader för övriga anställda	17 961	17 874
	43 185	**48 703**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**124 371**	**147 172**

Bolaget har ej lämnat några ersättningar till styrelsen. För verkställande direktörens räkning har 685 (877) tkr betalats i pensionspremier och av ersättning till styrelse och VD utgör 0 (0) tkr bonus till VD.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	0 %
Andel män i styrelsen	75 %	100 %
Andel kvinnor i företagsledningen, inkl VD	71 %	50 %
Andel män i företagsledningen, inkl VD	29 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag
Verkställande direktören har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller verkställande direktören ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar
Koncernen och Moderbolaget

Maskiner och inventarier

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 105	30 188
Inköp	1 576	6 399
Försäljningar/utrangeringar	-11 108	-2 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 572**	**34 105**
Ingående avskrivningar	-8 846	-7 421
Försäljningar/utrangeringar	4 862	2 483
Årets avskrivningar	-3 580	-3 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 564**	**-8 846**
Utgående redovisat värde	**17 009**	**25 259**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag	37 492	54 068
Nedskrivningar	-2 000	-38 483
	35 492	**15 585**

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag	30 000	-303
Nedskrivningar	-41 800	-1 200
	-11 800	**-1 503**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat av köp av andelar i Folkhemkoncernen	0	3 543
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten	-3 270	-17 611
Nedskrivningar	-1 714	-19 709
	-4 983	**-33 777**

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten	-3 005	-16 558
	-3 005	**-16 558**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 474	3 600
Ränteintäkter, övriga	3 408	3 578
Ränteintäkter, reverser	0	4 124
	6 882	**11 302**

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	77 329	78 963
Ränteintäkter, övriga	954	609
Ränteintäkter, reverser	-235	5 838
	78 048	**85 410**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Aktiverade räntekostnader	57 512	40 466
Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader	23 933	2 333
Räntekostnader, banklån	-120 978	-81 530
Räntekostnader, övriga	10 787	4 470
Övriga finansiella kostnader	-4 436	-9 737
Reserv för nedskrivning av finansiella kostnader	0	45 000
	-33 182	**1 001**

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-5 190	-3 232
Aktiverade räntekostnader	57 512	-18 430
Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader	23 933	105 611
Räntekostnader, banklån	-117 987	-124 306
Räntekostnader, övriga	8 461	3 333
Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar, övriga finansiella kostnader	-4 436	35 929
	-37 706	**-1 095**

Not 11 Skatt på årets resultat och uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-431	-53
Uppskjuten skatt	-1 333	-2 605
Totalt redovisad skatt	**-1 764**	**-2 658**

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		2 079		-57 965
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-428	20,6	11 941
Ej avdragsgilla kostnader, inkl räntor		-90 320		-62 489
Ej skattepliktig realisationsvinst		0		730
Ej skattepliktiga resultat från intressebolag		7 311		3 466
Utnyttjade underskottsavdrag		-20 176		1 167
Ej skattepliktiga intäkter, inkl. räntor		102 279		42 529
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		-431		0
Redovisad effektiv skatt	**84,9**	**-1 764**	**-4,6**	**-2 658**

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 150	-2 955
Totalt redovisad skatt	**-1 150**	**-2 955**

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-154 030		82 054
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	31 730	20,6	-16 903
Ej avdragsgilla kostnader		-34 916		-48 791
Ej skattepliktiga intäkter		15 704		61 763
Ej skattepliktiga resultat från intressebolag		6 180		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-19 848		976
Redovisad effektiv skatt	**-0,8**	**-1 150**	**3,6**	**-2 955**

Not 12 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	264 831	425 676
Inköp	0	25
Försäljning	0	-175 184
Kapitaltillskott	16 750	3 450
Kapitaluttag	-72 000	-5 000
Resultatandel i intresseföretag	35 468	54 068
Justering av EK andelar i intressebolag	25	278
Nedskrivning	0	-38 483
	245 073	**264 831**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	168 202	341 439
Försäljning	0	-175 184
Kapitaltillskott	15 750	3 450
Resultat i intresseföretag med ägarandel under 50%	0	-303
Nedskrivning	-40 800	-1 200
	143 152	**168 202**

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av andelar i intresseföretag JV (röstandel 50%) och JO (röstandel <50%)

Koncernen

Namn	Röst-andel	Antal Andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Convea AB, 556912-4505, Stockholm	50%	500	6 592	13 185	-1 033
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm	50%	25 000	10 859	21 718	-95
Hills Villastad KB, 969715-2826	50%	50	101 469	202 987	69 275
S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm	50%	250	1 431	2 861	-111
Vinellus Gul Holding AB, 556906-5245	50%	250	25	25	0
Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm	50%	500	22 557	45 113	-9 763
Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm	50%	250	46 803	93 606	11 449
Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg	50%	500	244	488	1 488
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33,3%	124 975	0	45 017	6
NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm	33,3%	1	0	44 508	-396
NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449, Stockholm	33,3%	333	0	73	2
NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm	33,3%	333	0	1 788	0
Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg	33,3%	200	0	37	-62
Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm	0	0	10	0	0
Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383	50%	25 000	52 505	105 009	-311
Gräskärr Fastighetsutveckling AB, 559030-7269	50%	250	2 580	5 159	36
			245 073		

Moderbolaget

Namn	Röst-andel	Antal Andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Convea AB, 556912-4505, Stockholm	50%	500	6 591	13 185	-1 033
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm	50%	25 000	11 525	21 718	-95
S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm	50%	250	25	2 861	-111
Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm	50%	500	22 550	45 113	-9 763
Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm	50%	250	31 025	93 606	11 449
Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg	50%	500	0	488	1 488
Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg	33,33%	200	24	37	-62
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33,33%	124 975	0	45 017	6
NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449, Stockholm	33,33%	333	407	73	2
NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm	33,33%	333	0	1 788	0
NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm	33,33%	1	15 244	44 508	-396
Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm	10%	10	10	0	0
Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383	50%	25 000	53 025	105 009	-311
Gräskärr Fastighetsuveckling AB, 559030-7269	50%	250	2 725	5 159	36
			143 152		

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.
De redovisade värdena för koncernen i denna not kan skilja sig från moderbolagets värden, då koncernens siffror är baserade på koncernmässigt bokförda belopp med justeringar som inte påverkar moderbolagets redovisning.

Not 14 Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 687	82 658
Tillkommande fordringar	540	529
Avgående fordringar	0	-48 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 227**	**34 687**
Utgående redovisat värde	**35 227**	**34 687**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 687	82 658
Tillkommande fordringar	540	529
Avgående fordringar	0	-48 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 227**	**34 687**
Utgående redovisat värde	**35 227**	**34 687**

Not 15 Uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 065	11 670
Årets förändring hänförlig till garantiavsättning	-1 333	-2 605
	7 731	**9 065**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	8 347	11 302
Årets förändring hänförlig till garantiavsättning	-1 150	-2 955
	7 197	**8 347**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Derivat	879	3 884
Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande	374 771	443 341
Långfristiga fordringar Övriga, räntebärande	0	22 000
Lämnade depositioner	2 065	2 065
	377 715	**471 291**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Derivat	879	3 884
Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande	15 278	109 093
Depositioner	2 065	2 065
	18 222	**115 042**

Not 17 Exploateringsfastigheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Råmark samt exploateringsfastigheter med byggnad	877 243	846 043
Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar	77 122	63 654
Optionsavgifter	38 288	54 882
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	302 592	304 619
Aktiverad ränta	175 596	114 759
	1 470 841	**1 383 956**

I exploateringsfastigheter ingår utgifter för råmark, optioner avseende förvärv av mark, aktiverade utgifter avseende utveckling av tomter. I de aktiverade utgifterna ingår såväl eget arbete som externa kostnader. Räntor under utvecklingstiden aktiveras från och med tidpunkten då Nordr Sverige AB får rådighet över marken. I posten ingår även färdigställda lägenheter som är till försäljning.

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar	47 622	24 904
Optionsavgifter	7 713	6 955
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	334 913	337 948
Aktiverad ränta	175 518	113 080
	565 767	**482 887**

Not 18 Balanserade upparbetade ej fakturerade intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt	2 026 935	979 392
Fakturerat för ej avslutade projekt	-1 948 531	-914 477
	78 404	**64 915**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt	740 011	837 987
Fakturerat för ej avslutade projekt	-647 615	-644 304
	92 396	**193 683**

Not 19 Övriga fordringar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	425 428	761 492
Skattekonto	6 054	693
Fordringar avseende fastighetsförsäljningar	40 087	143 560
Övriga poster	5	112
	471 574	**905 856**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	154 686	173 502
Skattekonto	91	3
Övriga poster	10	3 027
	154 787	**176 532**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna intäkter	15 541	21 173
Förutbetalda kostnader övrigt	61 173	49 063
Förutbetalda ränteutgifter	10 638	13 140
	87 353	**83 377**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna intäkter	7 464	16 501
Förutbetalda kostnader övrigt	14 410	16 551
	21 874	**33 052**

Not 21 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Antal aktier 2 180 000 st med ett nominellt värde om 100 kr per aktie.

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	2 180 000	100
	2 180 000	

Not 22 Övriga avsättningar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning garantier	37 226	40 521
Avsättningar räntor	4 900	25 000
	42 126	**65 521**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning garantier	34 939	38 545
Avsättningar räntor	4 100	21 700
	39 039	**60 245**

Not 23 Bostadsrättsföreningar som omfattas av räntegarantin
Koncernen och Moderbolaget

Garantin gäller pågående projekt med följande bostadsrättsföreningar:

Brf Förslövs Ängslycka	Brf Neptuni Brygga
Brf Trädloungen	Brf Kattugglan Östra Kålltorp
Brf Alléhusen	Brf Grönalunds Trio
Brf Haga Boulevard	Brf Haga Venue
Brf Spinneriet	Brf Haga Palett Terra
Brf Haga Palett Verde	Brf Parkhusen
Brf Hovås Tak	Brf Pionjären
Brf Skiffertornet	Brf Oceanbryggan
Brf Teaterkatten	Brf Pilasten

Not 24 Långfristiga skulder

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Långfristiga reversskulder	187 594	75 219
Långfristig skuld leasingbilar	12 458	17 940
Skuld till kreditinstitut	1 207 178	1 413 353
	1 407 230	**1 506 513**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Långfristiga reversskulder	155 000	197 500
Långfristig skuld leasingbilar	12 458	17 940
Skuld till kreditinstitut	1 007 178	1 076 660
	1 174 636	**1 292 100**

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	4 981	31 940
Källskatt	2 257	2 954
Skatteskulder	622	647
Kortfristig skuld leasingbilar	1 713	2 845
Övriga kortfristiga skulder	37 324	33 421
	46 897	**71 806**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	9 930	26 102
Källskatt	2 257	2 954
Sociala avgifter	5 541	2 471
Avräkningsskulder BRF	511	0
Kortfristig skuld leasingbilar	1 713	2 845
Övriga kortfristiga skulder	4 115	1 618
	24 067	**35 990**

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Fakturerat för ej avslutade projekt	2 997 843	4 718 804
Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt	-2 714 696	-4 386 154
	283 147	**332 651**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fakturerat för ej avslutade projekt	1 210 892	1 534 246
Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt	-1 142 300	-1 431 466
	68 592	**102 780**

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade skulder	8 916	11 647
Förutbetalda intäkter	0	4
Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt	54 567	71 707
Upplupna räntor	19 026	6 176
Reserv kundförlust/kostnadsökningar	0	5 000
Övriga upplupna kostnader	19 724	88 193
Skuld JV Rikshem	0	155 127
	102 233	**337 855**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade skulder	8 916	11 647
Upplupna räntor	17 444	4 594
Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt	44 339	55 320
Förutbetalda intäkter	297	1 045
Reserv transaktionskostnader	0	10 440
Reserv kundförlust/kostnadsökningar	1 126	3 222
Avgångsvederlag, övriga	0	9 266
Bonus	2 000	0
Övrigt	3 012	3 133
	77 134	**98 666**

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Not 28 Räntor
Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Erlagd ränta	68 595	101 340
	68 595	**101 340**

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Av och nedskrivningar av tillgångar	10 180	61 062
Resultat från Intressebolag	-35 468	-54 068
Aktiverad ränta	60 836	42 799
Övriga avsättningar	-23 395	-17 063
	12 154	**32 730**

Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Avskrivningar	3 580	3 908
Uppskjuten skatt	-1 150	-2 955
Avsättning garantier	-21 207	-21 620
Aktiverad ränta	57 512	42 799
	38 735	**22 132**

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	**2023-01-01 -2023-12-31**
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-3 800	178 162
Resultat likvidation av andelar i koncernföretag	266	-3 295
Nedskrivning av anskaffningsvärde	-65 968	-74 249
	-69 502	**100 618**

Not 31 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	**2023-01-01 -2023-12-31**
Erhållna koncernbidrag	2 777	36 774
Lämnade koncernbidrag	-19 848	-8 817
	-17 070	**27 956**

Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	648 959	367 048
Inköp	0	354 522
Försäljningar och likvidationer	-2 095	0
Lämnade kapitaltillskott	65 968	72 454
Omklassificeringar	0	-145 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**712 832**	**648 959**
Ingående nedskrivningar	-248 686	-319 503
Försäljningar och likvidationer	821	0
Omklassificeringar	0	145 066
Årets nedskrivningar	-65 968	-74 249
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-313 834**	**-248 686**
Utgående redovisat värde	**398 998**	**400 273**

Not 33 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	**Röst-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde, tsek**	**Org.nr**	**Säte**	**Eget kapital, tsek**	**Resultat, tsek**
Actitis Grön AB	100%	500	50	559001-4808	Stockholm	49	-1 341
Actitis Gul AB	100%	500	50	559001-4782	Stockholm	51	-402
Actitis Vit AB	100%	500	50	559001-4790	Stockholm	88	0
Altfiolen 11 Holding AB	100%	500	50	556896-5031	Stockholm	55	-5 516
Altfiolen 12 Holding AB	100%	500	50	556896-5049	Stockholm	50	0
Altfiolen 13 Holding AB	100%	500	50	556896-5056	Stockholm	50	0
Ankiterna Holding AB	100%	500	50	559202-1710	Stockholm	73	0
Apteryx Grön AB	100%	500	50	556955-9429	Stockholm	57	0
Apteryx Gul AB	100%	500	50	556955-9452	Stockholm	56	0
Apteryx Vit AB	100%	500	50	556955-9445	Stockholm	51	-670
Ardea Holding Grön AB	100%	500	50	556872-1392	Stockholm	121	0
Ardea Holding Vit AB	100%	500	50	556872-1400	Stockholm	240	1
Aursvik Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6886	Stockholm	100	-944
Aursvik Holding Vit AB	100%	1 000	100	556742-6894	Stockholm	95 540	95 418
Basfiolen 11 Holding AB	100%	500	50	556896-5064	Stockholm	50	0
Basfiolen 12 Holding AB	100%	500	50	556896-5130	Stockholm	50	0
Basfiolen 13 Holding AB	100%	500	50	556896-5163	Stockholm	50	-3 305
Bassana Holding 1 AB	100%	500	50	559157-3240	Stockholm	51	-121
Bassana Holding 2 AB	100%	500	50	559157-3232	Stockholm	45	0
Bassana Holding 3 AB	100%	500	50	559157-3224	Stockholm	45	0
Bassana Holding 4 AB	100%	500	50	559157-3216	Stockholm	41	-4
Botan Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4417	Stockholm	100	0
Boostad Bostad Sverige AB	100%	500	354 447	559021-1313	Stockholm	354 408	-121
Bällsta Fastighet AB	100%	1 000	100	556597-7542	Stockholm	87	-1
Coturnix Holding AB	100%	500	50	559219-4673	Stockholm	51	-6 199
Dromaius Grön Holding AB	100%	500	50	559157-3380	Stockholm	45	0
Dromaius Vit Holding AB	100%	500	50	559157-3455	Stockholm	45	0

Eburnea Holding 1 AB	100%	500	50	559271-1856	Stockholm	176 107	-20 229
Emberiza Holding Grön AB	100%	500	50	556871-9685	Stockholm	51	0
Emberiza Holding Gul AB	100%	500	50	556872-0022	Stockholm	50	-311
Emberiza Holding Vit AB	100%	500	50	556872-1517	Stockholm	50	-285
Forsteri Holding AB	100%	500	50	559106-8761	Stockholm	50	0
Fo-åker Holding 1 AB	100%	500	50	559193-8989	Stockholm	45	0
Fo-åker Holding 2 AB	100%	500	50	559193-8997	Stockholm	45	0
Gallinula Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4441	Stockholm	100	0
Gallinula Holding Gul AB	100%	1 000	100	556810-4458	Stockholm	100	0
Gallinula Holding Vit AB	100%	1 000	100	556810-4433	Stockholm	100	0
Gentilis Holding 2 AB	100%	500	50	559177-3022	Stockholm	51	-1 392
Gentilis Holding 3 AB	100%	500	50	559177-3055	Stockholm	51	-2 448
Gentilis Holding AB	100%	500	50	559160-5661	Stockholm	382	134
Gullefjun G Holding AB	100%	500	50	559114-8100	Stockholm	50	-1 020
Gullefjun Gul Holding AB	100%	500	50	559044-2660	Stockholm	965	877
Gullefjun Svart Holding AB	100%	500	50	559074-6086	Stockholm	50	-1 465
Gullefjun Vit Holding AB	100%	500	50	559156-3043	Stockholm	3 277	3 208
Himantopus Grön AB	100%	500	50	559012-1165	Stockholm	102	0
Lanius Holding Vit AB	100%	1 000	100	556810-4466	Stockholm	1 996	1 895
Lansalund Holding Grön AB	100%	1 000	100	556742-6951	Stockholm	100	0
Lansalund Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6969	Stockholm	99	0
Lansalund Holding Vit AB	100%	1 000	100	556742-6977	Stockholm	101	0
Lindvika Holding Grön AB	100%	1 000	100	556720-7161	Stockholm	100	-613
Lindvika Holding Gul AB	100%	1 000	100	556720-7278	Stockholm	101	0
Lindvika Holding Vit AB	100%	1 000	100	556720-7260	Stockholm	100	0
Lövgången Björk Holding AB	100%	1 000	100	556703-2882	Stockholm	100	0
Lövgången Bok Holding AB	100%	1 000	100	556703-2890	Stockholm	100	0
Lövgången Ek Holding AB	100%	1 000	100	556703-2874	Stockholm	99	0
Manaslu Holding AB	100%	1 000	9 620	556727-8006	Stockholm	101	-680
Mölnor Holding Grön AB	100%	1 000	100	556742-6985	Stockholm	90	-208
Mölnor Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6993	Stockholm	100	-341
Mölnor Holding Vit AB	100%	1 000	100	556743-5473	Stockholm	101	0
Palmeria Holding 1 AB	100%	500	50	559325-0466	Stockholm	357	0
Palmeria Holding 2 AB	100%	500	50	559325-0458	Stockholm	50	0
Patagonicus Holding AB	100%	500	50	559106-8753	Stockholm	51	-3 242
Pavo Holding Grön AB	100%	500	50	556955-9676	Stockholm	46	1
Pavo Holding Gul AB	100%	500	50	556955-9684	Stockholm	52	-3 598
Pavo Holding Vit AB	100%	500	50	556955-9619	Stockholm	56	0
Sornia Grön Holding AB	100%	500	50	556906-4685	Stockholm	50	0
Sornia Gul Holding AB	100%	500	50	556906-5260	Stockholm	50	-264
Sornia Vit Holding AB	100%	500	50	556906-5195	Stockholm	50	0
Stelleri Grön Holding AB	100%	500	50	559025-3950	Stockholm	51	-258
Stelleri Gul Holding AB	100%	500	50	559025-3976	Stockholm	50	-653
Stelleri Vit Holding AB	100%	500	50	559025-3968	Stockholm	51	-188
Striata A Holding AB	100%	500	50	559030-7228	Stockholm	49	-16 061
VeiBo Group AB	100%	201 000	20 100	556690-1459	Stockholm	21 293	1 124
Nordr Fastighetsutveckling AB	100%	10 000 000	10 000	556750-6026	Stockholm	10 020	-2 481
Vinellus Brun AB	100%	500	50	556983-3758	Stockholm	166	0
Vinellus Grön Holding AB	100%	500	50	556911-6030	Stockholm	71	-896
Vinellus Holding Blå AB	100%	500	56	559015-0115	Stockholm	215	0

Vinellus Vit Holding AB	100%	500	51	556907-5509	Stockholm	45	0
Nordr Sverige Financial HoldCo AB	100%	25 000	25	559419-5355	Stockholm	25	0
Stri Holding AB	100%	500	50	559139-5347	Stockholm	45	0
Ardea Holding Gul AB	100%	500	50	556872-1376	Stockholm	50	-108
			398 998				

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	605 982
årets förlust	-172 250
	433 731
disponeras så att	
i ny räkning överföres	433 731
	433 731

Not 35 Hållbarhetsrapport
Moderbolaget

Moderbolaget Nordr AS (org nr 923 038 000), säte Fornebu upprättar en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap. 10 § och 7 kap. 31a för koncernen där Nordr Sverige AB ingår. (Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på https://nordr.com/no/).

Not 36 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Koncernen

Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande	141 343	181 243
Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag	0	270 194
Garantier till Bostadsrättsföreningar	610 140	1 897 656
Pantsättning för lån till DNB	872 853	486 956
	1 624 336	**2 836 048**

Moderbolaget

Ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande	402 237	739 595
Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag	0	270 194
Garantier till Bostadsrättsföreningar	0	492 827
	402 237	**1 502 616**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början på 2025 har projekt Hills Villastad Fauna byggstartat.

Under 2025 har ett antal byggstarter genomförts, ett par projekt har färdigställts samt ytterligare etapper av projekt har säljstartat. En omorganisation har beslutats och förhandlats som innebär ett ökat fokus på kärnverksamheten där tidigare matrisorganisation tas bort och vissa funktioner outsorcas.

Underskrifter

Solna den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Martinussen
Ordförande

Lukas Tofterå

Maja Dahlén

Mårten Othèrus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548990194

Dokument

Nordr Sverige AB Årsredovisning 20240101-20241231
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2025-06-09 17:23:12 CEST (+0200) av Ninni Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2025-06-19 09:37:38 CEST (+0200)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)
Nordr Sverige AB
Org. nr 556550-7307
ninni.preeprakhon@nordr.com
+46707173145

Signerare

Mårten Othérus (MO)
marten.otherus@nordr.com
+46702600135

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF MÅRTEN TORBJÖRN OTHÉRUS"
Signerade 2025-06-11 23:00:09 CEST (+0200)

Maja Dahlén (MD)
maja.dahlen@nordr.com
+46735189289

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJA KRISTINA DAHLÉN"
Signerade 2025-06-13 10:25:20 CEST (+0200)

Fredrik Kroon (FK)
fredrik.kroon@pwc.com
+46709293808

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"
Signerade 2025-06-19 09:37:38 CEST (+0200)

Lukas Tofterå (LT)
lukas.tofteraa@nordr.com
+4791351144

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Nils Lukas Tofterå"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2025-01-20 13:15:20 CET (+0100)
Signerade 2025-06-10 10:35:54 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557548990194

Andreas Martinussen (AM)
andreas.martinussen@nordr.com
+4740000405

bankID

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Andreas Martinussen"
BankID utställt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-10-09 16:44:17 CEST (+0200)
Signerade 2025-06-10 05:06:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordr Sverige AB, org.nr 556550-7307

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordr Sverige AB för år 2024.

Enligt vår 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.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 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

Våra 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordr Sverige 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-19 07:37:21 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post