

Årsredovisning

för

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

556525-8521

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordlignum Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå

2024-06-30


Björn Sundström

Styrelsen för Nordlignum Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har bedrivit fastighetsrörelse. Samtliga ytor i fastigheterna är vid utgången av året uthyrda, delvis till koncerninterna hyresgäster.

Administrationen har skötts av moderbolaget Nordlignum AB

Företaget har sitt säte i UMEÅ.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Nordlignum AB, org nr 556447-0176, med säte i Umeå och ingår i koncernredovisning som upprättas av Nordlignum AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 219	2 051	1 948	1 886	1 658
Resultat efter finansiella poster	24	10	7	11	-28
Soliditet (%)	52,29	47,07	46,28	46,29	46,21

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	13 723	1 024	67	14 914
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			67	-67	0
Omföring avskrivning på uppskrivning		-75	75		0
Tillkommande uppskrivning		4 197			4 197
Årets resultat				34	34
Belopp vid årets utgång	100	17 845	1 166	34	19 145

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 166 282
årets vinst	34 491
	1 200 773
disponeras så att i ny räkning överföres	1 200 773
	1 200 773

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

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB
Org.nr 556525-8521

2 (8)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 219	2 051
Övriga rörelseintäkter		1	3
		2 220	2 054
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 105	-1 138
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-545	-498
		-1 650	-1 636
Rörelseresultat		570	418
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-871	-587
		-546	-408
Resultat efter finansiella poster		24	10
Bokslutsdispositioner		0	75
Resultat före skatt		24	85
Skatt på årets resultat	3	10	-18
Årets resultat		34	67

2024071016891

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

31 524

26 782

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

5

138

91

31 662

26 873

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

6

4 843

4 919

4 843

4 919

Summa anläggningstillgångar

36 505

31 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

305

108

Aktuella skattefordringar

0

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41

43

346

157

Summa omsättningstillgångar

346

157

SUMMA TILLGÅNGAR

36 851

31 949

h

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

7

17 825

13 702

Reservfond

20

20

17 945

13 822

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 166

1 024

Årets resultat

34

67

1 200

1 091

Summa eget kapital

19 145

14 913

Obeskattade reserver

8

158

158

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

5 081

4 003

Summa avsättningar

5 081

4 003

Långfristiga skulder

10

Checkräkningskredit

11

478

284

Skulder till kreditinstitut

10 592

11 292

Summa långfristiga skulder

11 070

11 576

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

129

135

Skulder till koncernföretag

56

0

Aktuella skatteskulder

181

115

Övriga skulder

361

351

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

670

698

Summa kortfristiga skulder

1 397

1 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 851

31 949

~

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

Uppskrivning av fastighetsvärden har efter externt värdeutlåtande gjorts under året. Uppskrivningar redovisas i särskild uppskrivningsfond. Uppskrivningar skrivs av i samma takt som övriga delar

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

Stomme	1%
Tak, Fönster, Fasad och ventilation	2-4%
Markanläggningar	5%
Markinventarier	10%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Inkomstskatt

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

2024071016894

balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 2 207 Tkr (2 039 Tkr) varav den interna hyresfaktureringen uppgick till 709 Tkr (709 Tkr)

	2023	2022
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp tjänster från moderföretag	180	366
Fakturerad hyra till moderföretag	407	407
Fakturerad hyra till övriga koncernföretag	302	302
Fakturerade tjänster till övriga koncernföretag	0	0
	889	1 075

Not 3 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-5	-25
Uppskjuten skatt	11	7
Skatt på årets resultat	6	-18
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	24	85
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	5	17
Skillnad bfmässiga och skattemässiga avskrivningar		13
Avskrivning på uppskrivning		-21
Förändring Uppskjuten skatt		7
Avrundningsdifferens		1
Summa	5	17

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 251	18 251
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 251	18 251
Ingående avskrivningar	-9 039	-8 636
Årets avskrivningar	-449	-403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 488	-9 039
Ingående uppskrivningar	17 569	17 664
Årets uppskrivningar	5 286	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 760	17 569

Utgående redovisat värde	31 523	26 781
Bokfört värde byggnader	14 429	14 947
Bokfört värde mark och markanläggningar	11 808	11 835
	26 237	26 782

Verkligt värde på fastigheterna är 31 500 Tkr (29 200 Tkr) enligt extern värdering.

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91	0
Inköp	46	91
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137	91
Utgående redovisat värde	137	91

Not 6 Fordringar hos koncernföretag (Tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 919	4 865
Tillkommande fordringar	1 651	1 300
Avgående fordringar	-1 877	-1 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 693	4 919
Utgående redovisat värde	4 693	4 919

Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	13 702	13 778
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	5 286	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-75	-76
Belopp vid årets utgång	18 913	13 702

Not 8 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	158	158
	158	158

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	4 003	4 010
Avskrivning på uppskrivning	-20	-20
Årets avsättningar	1 098	13
Belopp vid årets utgång	5 081	4 003

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 800	2 800
Amortering efter 5 år	7 442	8 142
	10 242	10 942

Not 11 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700	700
Utnyttjad kredit uppgår till	478	284
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	18 698	18 698
Övriga skulder till kreditinstitut	10 942	11 642
	29 640	30 340

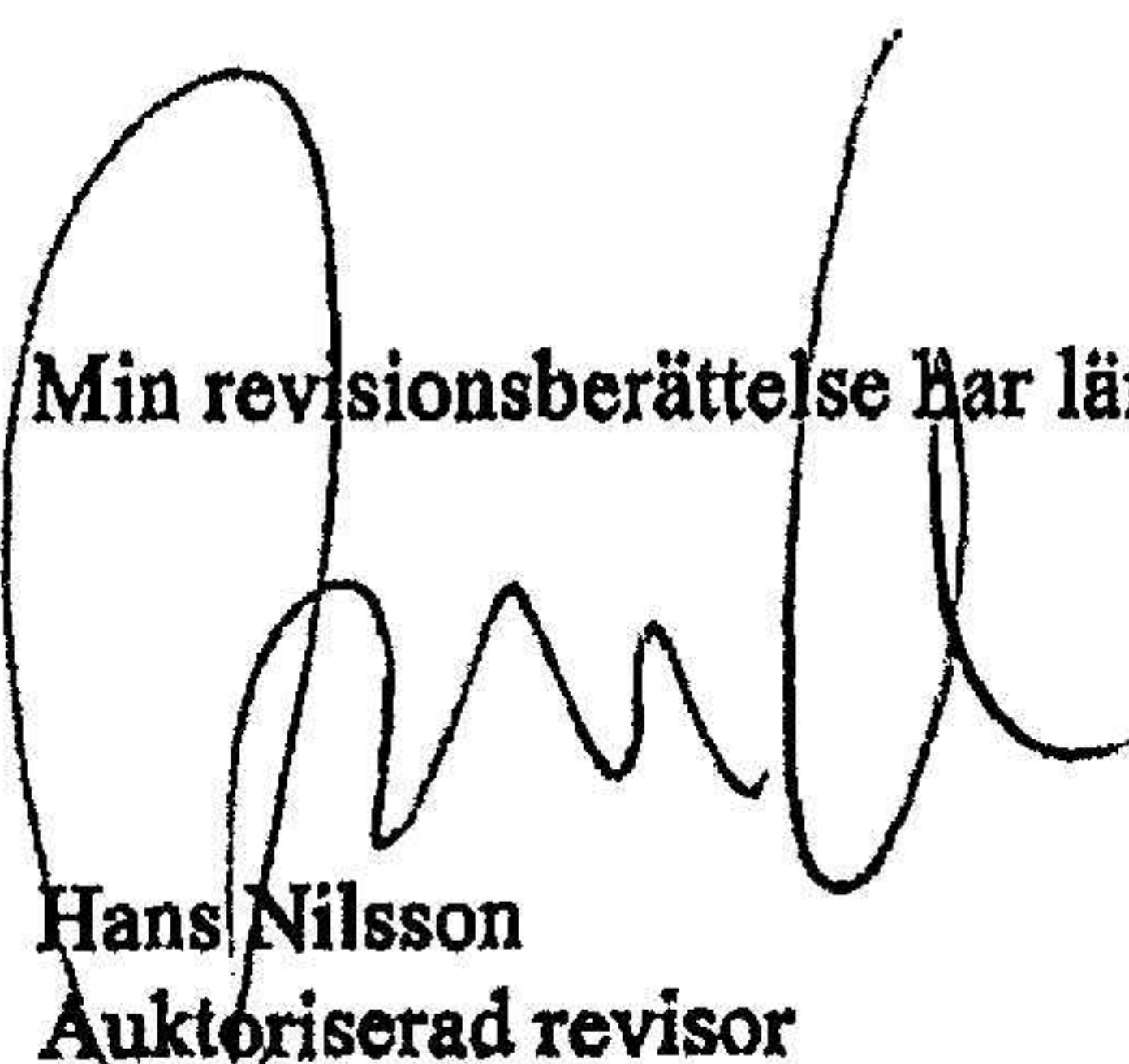
Not 12 Koncernförhållanden

Koncernredovisning upprättas av Nordlignum AB, Org nr 556447-0176.
Säte: Umeå

Umeå 2024-06-30


Björn Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-30


Hans Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlignum Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556525-8521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordlignum Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordlignum Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordlignum Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordlignum Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordlignum Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Umeå den 30 juni 2024

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor