20230704-13926

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Nordr Sverige AB

556550-7307

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-25. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Underskriven av:

Biljana Pehrsson, Verkställande direktör
2023-05-25

20230526074900

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Nordr Sverige AB

556550-7307

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Transaktion 09222115[redacted]7493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526074911

Styrelsen och verkställande direktören för Nordr Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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. I detta bidrar Nordr till en övergripande omställning från "brunt" till "grönt" genom sanering av tidigare industrifastigheter som sedan utvecklas till levande bostadsområden med förbättrad vattenkvalitet, ökad biologisk mångfald, sänkt energiförbrukning och förbättrade livsmiljöer.

Genom goda samarbetsprocesser och genomarbetade planförslag uppnår Nordr hög nyttjandegrad och förkortad regleringstid. 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 2022 bestod Nordr Sveriges markportfölj av 11 297 enheter (10 078 netto).

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.

Under året byggstartade 603 Nordr Sverige enheter, som därmed lyfts ut ur markportföljen. Parallellt förvärvade bolaget 1 698 nya byggrätter,samtidigt som 329 enheter utgått och 117 enheter justerats i befintliga projekt, vilket innebär ett nettotillskott om 883 enheter.

Tillgångarna i markportföljen redovisas som exploateringsfastigheter i årsredovisningens balansräkning.

Försäljning

Nordr Sverige sålde 344 bostäder (283 netto) (998 fg år brutto, 924 netto) och ett försäljningsvärde om 1,7 miljarder under räkenskapsåret 2022 (4,9 miljarder fg år).

I Sverige har Nordr infört en egen räntegaranti, som ger bostadsköpare större förutsägbarhet kring de fasta

Transaktion 09222115555493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526074492

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.

På kort sikt belastar räntegarantin Nordrs resultat med 27 MSEK. 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 1 886 vid årets slut, mot 2 239 motsvarande period fg år. Nordrs andel var 1 740 bostäder. Säljgraden för bostäder i produktion var 78 % vid årets slut.

Utveckling under året

Fortsatt befolkningstillväxt och stark inflyttning till storstäderna utgör en grund för underliggande efterfrågan på nya bostäder. Inledningen av 2022 präglades dessutom av fortsatt låga räntor och begynnande optimism.

När Ryssland invaderade Ukraina 24 februari förbyttes sinnesstämningen snabbt. Förutom oro över kriget och dess effekter följde även materialbrist och leverantörsproblem i konfliktens fotspår, med skenande materialpriser som följd.

Sedan sommaren 2022 har Sverige genomgått en av de snabbaste skiftningarna av ränteläget på länge. Vid utgången av året var Riksbankens styrränta 2,75 procent, mot noll bara ett halvår tidigare. Sett i ett historiskt perspektiv kan sägas att räntenivån därmed åter normaliserats. Men de snabba räntehöjningarna har för hushållen skett parallellt med stigande priser på livsmedel, energi och drivmedel, vilket urholkat deras konsumtionsutrymme.

Från pristoppen i mars bromsade efterfrågan på bostäder upp i hela Sverige och prisfallet i de tre storstadsområdena uppgick till mer än tio procent under året. För nya bostäder, vars marginaler pressats av höga material- och byggkostnader, har det inte varit möjligt att sänka priserna i motsvarande grad, vilket verkat menligt på försäljningen för hela branschen.

Till följd av försenade bygg- och regleringsprocesser hade Nordr Sverige även begränsade möjligheter att tidigarelägga planerade säljstarter för att möta marknaden under årets första kvartal. Ett antal av dessa projekt har senarelagts till 2023, varför antalet sålda enheter var väsentligt lägre 2022 än året dessförinnan.

Väsentliga händelser under året

Under augusti 2022 utsågs Biljana Pehrsson till bolagets VD i Nordr Sverige AB.

20230526074933

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För verksamhetsåret gör Nordr en återhållsam bedömning.

Denna bedömning baseras på följande risker och osäkerhetsfaktorer:

* Fortsatt hög inflation, som urholkar konsumenternas köpkraft
* Riksbankens agerande, med förväntade höjningar av styrräntan under våren 2023
* Elbrist och fortsatt höga elpriser
* Rysslands invasion av Ukraina och de säkerhetspolitiska och ekonomiska konsekvenserna av densamma
* Utvecklingen av (höga) byggpriser
* Utvecklingen av underliggande materialpriser

Sammantaget ter sig 2023 ut som ett svårbedömt och möjligen besvärligt år. Nordr gör dock bedömningen att marknaden kommer att återvända, om än på en lägre nivå, så snart räntorna stabiliserats och konsumenterna börjat känna tilltro till framtiden. Givet gynnsam utveckling kan en sådan förändring börja märkas under Q3 2023, i annat fall skjuts den till Q4 eller inledningen av 2024.

Organisation och anställda

Den svenska koncernen har 125 (114) anställda och redovisar för verksamhetsåret 2022 en omsättning på 2 605 (3 033) Mdr SEK och ett resultat efter skatt på -42 (56) MSEK. Bolaget är organiserat i två geografiska regioner, region Stockholm och region Syd/Väst (de senare lades samman under året efter att ha varit separata regioner en tid). I augusti tillträdde Biljana Pehrsson som VD för Nordr Sverige. Hon ersatte Pål Aglen, som varit tillförordnad sedan Leif Danielsson lämnade bolaget i mars. Under hösten genomfördes en omorganisation med syfte att stärka fokus på projekt, framdrift och kvalitet.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Reserv-fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 000	3 864	500 942	**722 806**
Justering av tidigare års eget kapital			-875	**-875**
Årets resultat			-40 969	**-40 969**
Belopp vid årets utgång	**218 000**	**3 864**	**459 098**	**680 962**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 000	2 985	192 008	508 271	**921 264**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			508 271	-508 271	**0**
Årets resultat				-173 396	**-173 396**
Belopp vid årets utgång	**218 000**	**2 985**	**700 279**	**-173 396**	**747 867**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526074944

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	2 605 410	3 032 605	1 641 034	2 010 677	2 277 574
Resultat före skatt	-41 948	57 505	43 274	250 180	373 156
Balansomslutning	2 972 337	3 295 048	3 842 582	4 147 860	3 415 518
Antal anställda	125	114	137	129	110
Soliditet (%)	26,67	24,94	23,87	27,10	37,10

Moderbolaget	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	1 397 387	1 417 513	941 484	1 254 198	1 320 665
Resultat före skatt	-197 493	510 720	-58 457	-106 836	142 414
Balansomslutning	2 972 337	3 810 044	3 126 119	3 355 580	3 453 320
Antal anställda	125	114	137	129	110
Soliditet (%)	25,2	24,2	21,2	25,9	38,1

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för att framtida generationer ska ha samma möjligheter som vi har idag. Som bostadsutvecklare har Nordr en central roll i att bidra till lägre utsläpp.

I Nordr arbetar vi systematiskt med hållbarhet med en ambition att vara en ledande aktör i branschen kopplat till minskade utsläpp av växthusgaser och utvecklingen av ett hållbart samhälle. För Nordr omfattar arbetet för en hållbar utveckling hela spektrat av ESG-teman: miljö, klimatutsläpp, klimatrisk, biologisk mångfald och andra miljöfaktorer. Vi verkar dessutom för ett anständigt arbetsliv, kompetensutveckling, jämställdhet och värnar alla människors rätt till en egen bostad. Under året införde Nordr i Norge alternativa finansieringsformer (konceptet leie-til-eie) och utreder möjligheten att införa alternativa finansieringsformer även i Sverige.
Vi följer även upp våra leverantörer för att säkerställa arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter.

Nordr har sedan 2015 förbundit sig att följa de mål som satts i Parisavtalet. Därför har bolaget jämställt hållbarhetsmål med ekonomiska mål och Nordr strävar efter att minska sina utsläpp av växthusgaser med 40 procent före 2025.

Moderbolaget Nordr AS upprättar årligen en mer omfattande hållbarhetsrapport för koncernen där Nordr Sverige ingår.

Finansiell ställning

Koncernens och moderbolagets finansiella ställning är god.

Vid årets slut hade hela Nordr koncernen investerat totalt 4 780 (4 657) Mkr i exploateringsfasigheter. En intern värdering av portföljen för exploateringsfastigheter har gjorts per sista december 2022.

Intäkterna har minskat med 14% och kostnaderna har minskat med 13%. Resultat efter finansiella poster har minskat med 99,4 Mkr.

Likvida medel i koncernen hanteras inom ramen för Nordr koncernens koncenkontossytem hos DnB. Per den sista december 2022 uppgår den svenska koncernens saldo till 9,8 (7,0) Mkr.

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526074 95

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	700 278 917
årets förlust	-173 396 499
	526 882 418

disponeras så att	
i ny räkning överföres	526 882 418
	526 882 418

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

20230526074496

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	2 605 410	3 032 605
		2 605 410	**3 032 605**
Rörelsens kostnader			
Produktions- och driftkostnader	2, 3, 4	-2 414 165	-2 790 693
Personalkostnader	5	-185 271	-168 777
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgangar	6	-3 949	-3 985
Övriga rörelsekostnader		-14 445	-43 587
Summa Rörelsens kostnader		**-2 617 830**	**-3 007 042**
Rörelseresultat		**-12 420**	**25 563**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	75 063	31 649
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-31 009	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	266	4 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-73 848	-4 486
Summa resultat från finansiella poster		**-29 528**	**31 942**
Resultat efter finansiella poster		**-41 948**	**57 505**
Resultat före skatt		**-41 948**	**57 505**
Skatt på årets resultat	11	979	-1 113
Årets resultat		**-40 969**	**56 392**
Hänförligt till moderforetagets aktieägare		-40 969	56 393

20230526074497

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 768	23 481
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 768**	**23 481**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	425 676	314 091
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	82 658	0
Uppskjuten skattefordran	15	11 670	10 681
Andra långfristiga fordringar	16	316 546	401 368
Summa finansiella anläggningstillgångar		**836 550**	**726 140**
Summa anläggningstillgångar		**859 318**	**749 621**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	17	1 437 751	1 545 595
Summa varulager		**1 437 751**	**1 545 595**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 401	16 779
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 463	103 716
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	29 158	100 823
Övriga fordringar	19	608 626	736 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	63 404	34 954
Summa kortfristiga fordringar		**719 052**	**992 784**
Kassa och bank		9 896	7 048
Summa omsättningstillgångar		**2 166 699**	**2 545 427**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 026 017**	**3 295 048**

20230526074498

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	21	218 000	218 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		462 962	504 806
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**680 962**	**722 806**
Summa eget kapital		**680 962**	**722 806**
Avsättningar	22, 23		
Övriga avsättningar		82 584	59 914
Summa avsättningar		**82 584**	**59 914**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		676 660	1 000 000
Övriga skulder		59 778	281 551
Summa långfristiga skulder		**736 438**	**1 281 551**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		700 000	170 096
Leverantörsskulder		182 710	126 802
Skulder till koncernföretag		18 155	114 183
Skulder till intresseföretag		90	50
Övriga skulder	25	91 829	172 685
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	338 827	473 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	194 422	173 170
Summa kortfristiga skulder		**1 526 033**	**1 230 777**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 026 017**	**3 295 048**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526074499

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-41 958	57 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	-16 068	4 569
Betald skatt		0	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-58 026**	**62 068**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter		57 432	622 386
Förändring kundfordringar		4 124	66 998
Förändring av kortfristiga fordringar		296 529	147 636
Förändring leverantörsskulder		55 908	-19
Förändring av kortfristiga skulder		211 553	-239 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**567 520**	**659 467**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		21 146	-330 820
Kapitaltillskott/kapitaluttag intresseföretag		-36 201	0
Förändring långfristig fordran		1	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 183	-14 464
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-322	46 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19 559**	**-298 322**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-221 773	274 718
Upptagna lån		0	315
Amortering av lån		0	-464 210
Omklassificering till kortfristigt		-323 340	-170 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-545 113**	**-359 273**
Årets kassaflöde		**2 848**	**1 872**
Likvida medel vid årets början		7 048	5 176
Likvida medel vid årets slut		**9 896**	**7 048**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075O0

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 397 387	1 417 513
Summa rörelsen intäkter m.m.		**1 397 387**	**1 417 513**
Rörelsens kostnader			
Produktions- och driftkostnader	2, 3, 4	-1 508 352	-1 475 123
Personalkostnader	5	-185 271	-168 759
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 948	-3 985
Summa rörelsens kostnader		**-1 697 571**	**-1 647 867**
Rörelseresultat		**-300 184**	**-230 354**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	30	187 736	529 734
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	3 380	117 583
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-21 009	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 356	6 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-73 772	-772
Summa resultat från finansiella poster		**102 691**	**653 470**
Resultat efter finansiella poster		**-197 493**	**423 116**
Koncernbidrag	31	24 806	87 603
Resultat före skatt		**-172 687**	**510 719**
Skatt på årets resultat	11	-709	-2 448
Årets resultat		**-173 396**	**508 271**

20230526075O1

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 768	23 481
		22 768	**23 481**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32, 33	47 546	200 372
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	341 439	281 244
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	82 658	0
Uppskjuten skattefordran	15	11 302	12 012
Andra långfristiga fordringar	16	29 548	0
		512 493	**493 628**
Summa anläggningstillgångar		**535 261**	**517 109**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter	17	487 329	400 449
		487 329	**400 449**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 346	12 315
Fordringar hos koncernföretag		1 657 858	2 206 909
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 457	104 710
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	47 057	120 867
Övriga fordringar	19	207 367	417 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22 998	30 001
		1 949 083	**2 891 881**
Kassa och bank		664	605
Summa omsättningstillgångar		**2 437 076**	**3 292 935**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 972 337**	**3 810 044**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075O2

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	218 000	218 000
Reservfond		2 985	2 985
		220 985	**220 985**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		700 279	192 008
Årets resultat		-173 396	508 271
		526 883	**700 279**
Summa eget kapital		**747 868**	**921 264**
Avsättningar	22, 23		
Övriga avsättningar		81 866	58 310
Summa avsättningar		**81 866**	**58 310**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		676 660	1 000 000
Övriga skulder		16 495	195 714
Summa långfristiga skulder		**693 155**	**1 195 714**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		700 000	170 096
Leverantörsskulder		158 017	108 508
Skulder till koncernföretag		270 949	986 860
Skulder till intresseföretag		2 390	2 350
Skatteskulder		2 587	244
Övriga skulder	25	20 778	102 446
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	133 256	135 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	161 471	128 963
Summa kortfristiga skulder		**1 449 448**	**1 634 756**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 972 337**	**3 810 044**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075O3

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-197 493	423 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	77 917	31 473
Betald skatt		-1 218	-454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-120 794**	**454 135**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av exploateringsfastigheter		-137 292	-22 533
Förändring av kundfordringar		3 969	67 356
Förändring av kortfristiga fordringar		970 435	-1 202 006
Förändring av leverantörsskulder		49 509	-9 224
Förändring av kortfristiga skulder		-240 398	721 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**525 429**	**8 954**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 236	-14 464
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-182 293	-92 671
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		162 718	222 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-22 811**	**115 185**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		174 101	507 406
Amortering av lån		0	-464 210
Omklassificering till kortfristigt		-676 660	-170 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-502 559**	**-126 900**
Årets kassaflöde		**59**	**-2 761**
Likvida medel vid årets början		605	3 366
Likvida medel vid årets slut		**664**	**605**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075O4

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 24.

20230526075O5

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 1,8 (4,9) % 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 tillgångs värde 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 respektiver 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.

20230526075O6

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 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075O7

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.

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075O8

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 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.

20230526075309

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
Nord 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 Nord:s 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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	0	749
	0	**749**
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Revisionsuppdrag	2 023	1 760
	2 023	**1 760**

Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing
Koncernen och Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räkenskapårets betalda leasingavgifter	14 704	9 898
Förfaller till betalning inom ett år	5 607	9 923
Förfaller till betalning mellan ett och fem år	31 915	6 747

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler.
Nordr Sverige AB hyr sina kontorslokaler av Fabege Fastighets AB. Avtalet för huvudkontoret i Solna gäller till och med 2023-12-31.
Nordr Sverige AB flyttar in i sina nya lokaler 2023-11-01 som hyrs av Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB. Avtalet för nya huvudkontoret i Stockholm gäller till och med 2028-09-30.

20230526075110

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen och Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	73	61
Män	52	53
	125	**114**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 720	2 975
Övriga anställda	113 219	99 578
	115 939	**102 553**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	36 408	27 304
Pensionskostnader för övriga anställda	27 504	27 097
	63 912	**54 401**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**179 851**	**156 954**

Bolaget har ej lämnat några ersättningar till styrelsen. För verkställande direktörens räkning har 916 (960) 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	43 %	50 %
Andel män i företagsledningen, inkl VD	57 %	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.

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075111

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen och Moderbolaget

Maskiner och inventarier

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 536	17 706
Inköp	3 236	14 464
Försäljningar/utrangeringar	-2 583	-2 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 188**	**29 536**
Ingående avskrivningar	-6 055	-4 705
Försäljningar/utrangeringar	2 583	2 635
Årets avskrivningar	-3 949	-3 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 421**	**-6 055**
Utgående redovisat värde	**22 768**	**23 481**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel i intresseföretags och gemensamt styrda företags resultat	75 653	31 649
Nedskrivningar	-590	0
	75 063	**31 649**

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 970	117 583
Nedskrivningar	-590	0
	3 380	**117 583**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten	-21 009	0
Nedskrivningar	-10 000	0
	-31 009	***0***

20230526075 12

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten	-21 009	0
	-21 009	**0**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	253	0
Ränteintäkter, övriga	13	1 444
Ränteintäkter reverser	0	3 335
	266	**4 779**

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	74	0
Ränteintäkter, övriga	1 072	0
Ränteintäkter reverser	5 210	6 925
	6 356	**6 925**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktiverade räntekostnader	50 412	39 373
Omklassifierade räntekostnader som direkta kostnader	8 307	18 632
Räntekostnader, banklån	-60 070	-58 005
Räntekostnader, övriga	-27 497	-4 486
Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar	-45 000	0
	-73 848	**-4 486**

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktiverade räntekostnader	50 412	39 373
Omklassifierade räntekostnader som direkta kostnader	8 307	18 632
Räntekostnader, banklån	-60 070	-58 005
Räntekostnader, övriga	-27 420	-772
Övriga finansiella kostnader	0	0
Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar	-45 000	0
	-73 772	**-772**

20230526075113

Not 11 Skatt på årets resultat och uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-585	-2 077
Uppskjuten skatt	1 565	964
Totalt redovisad skatt	**979**	**-1 113**

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-41 949		57 506
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	8 641	20,6	-11 846
Ej avdragsgilla kostnader, inkl räntor		-32 475		-15 419
Ej skattepliktig realisationsvinst		57 790		3 253
Ej skattepliktiga resultat från intressebolag		8 971		22 689
Utnyttjade underskottsavdrag				210
Ej skattepliktiga intäkter, inkl. räntor		11 522		
Outnyttjade underskottsavdrag		-53 469		
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**979**	**1,9**	**-1 113**

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	0	0
Uppskjuten skatt	-709	-2 448
Totalt redovisad skatt	**-709**	**-2 448**

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-172 687		510 720
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	35 574	20,6	-105 208
Ej avdragsgilla kostnader		-35 692		-96 897
Ej skattepliktiga intäkter		52 848		217 857
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-53 439		-18 199
Redovisad effektiv skatt	**-0,4**	**-709**	**0,5**	**-2 448**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075 14

Not 12 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	314 091	329 404
Inköp	25	50
Försäljning	0	8
Kapitaltillskott	60 200	93 077
Kapitaltillskott, återbetalt	0	-3 000
Kapitaluttag	-20 000	-138 500
Resultatandel i intresseföretag	71 360	31 649
Justering av EK andelar i intressebolag	0	1 403
	425 676	**314 091**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	281 244	194 397
Inköp	25	25
Försäljning	0	-170
Kapitaltillskott	60 200	91 877
Återbetalt kaputaltillskott	0	-3 000
Nedskrivning	-30	-1 885
	341 439	**281 244**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075315

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
Boostad Bostad AB, 559021-1313, Solna	50%	250	205 090	205 090	18 282
Convea AB, 556912-4505, Stockholm	50%	500	7 895	7 895	-85
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm	50%	25 000	10 894	10 894	-74
Hills Villastad KB, 969715-2826	50%	50	73 521	73 546	24 354
S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm	50%	250	1 534	1 534	-184
Vinellus Gul (Hills), 556906-5245	50%	50	25	25	0
Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm	50%	500	12 540	12 540	-203
Veianorg AB 559234-3221, Stockholm	50%	250	61 417	61 418	27 404
Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Stockholm	50%	500	-267	-467	-392
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33,3%	125 000	0	15 000	0
NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm	33,3%	1	0	32	-69
NVB Sköndalsbyggarna Två AB, 556814-3449, Stockholm	33,3%	334	0	23	0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm	33,3%	3 666 666	0	3 333	3 970
Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg	33,3%	600	0	1	-29
Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm	10%	10	10	0	0
Nobos AB	50%	50	52 997	52 987	-28
Jerkland Fastighetsutveckling AB, 559021-7237	50%	50	20	20	-5
			425 676		

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Moderbolaget

Namn	Röst-andel	Antal Andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Boostad Bostad AB, 559021-1313, Solna	50%	250	175 184	205 090	18 282
Convea AB, 556912-4505, Stockholm	50%	500	35 441	7 895	-85
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm	50%	25 000	11 525	10 894	-74
S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm	50%	250	25	1 534	-184
Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm	50%	500	18 500	12 540	-203
Veianorg AB 559234-3221, Stockholm	50%	250	31 025	61 418	27 404
Åkereds Trädgårdar AB	50%	500	700	-467	-392
Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg	33,33%	33	24	1	-29
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33,33%	125 000	0	15 000	0
NVB Sköndalsbyggarna Två AB, 556814-3449, Stockholm	33,33%	33	666	23	0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm	33,33%	33	0	3 333	3 970
NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm	25%	25	15 288	32	-69

20230526075316

Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm	10%	10	10	0	0
Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383	50%	50	53 025	52 987	-28
Jerkland Fastighetsutveckling AB, 559021-7237			25	20	-5
			341 439		

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	82 658	*0*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**82 658**	**0**
Utgående redovisat värde	**82 658**	**0**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	82 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**82 658**	**0**
Utgående redovisat värde	**82 658**	**0**

Not 15 Uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	10 681	11 787
Årets förändring hänförlig till garantiavsättning	988	-1 106
	11 670	**10 681**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	12 012	14 460
Årets förändring hänförlig till garantiavsättning	-709	-2 448
	11 302	**12 012**

20230526075117

Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Derivat	18 983	0
Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande	169 530	383 633
Långfristiga fordringar Övriga, räntebärande	128 033	17 735
	316 546	**401 368**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Derivat	18 983	0
Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande	10 565	0
	29 548	**0**

Not 17 Exploateringsfastigheter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Råmark samt exploateringsfastigheter med byggnad	874 898	1 050 025
Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar	33 326	5 822
Optionsavgifter	25 956	56 168
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	410 164	380 231
Aktiverad ränta	93 408	53 349
	1 437 751	**1 545 595**

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.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar	33 326	5 822
Optionsavgifter	6 296	4 708
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	354 378	336 649
Aktiverad ränta	93 330	53 270
	487 329	**400 449**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075 18

Not 18 Balanserade upparbetade ej fakturerade intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt	1 201 893	1 793 095
Fakturerat för ej avslutade projekt	-1 172 735	-1 692 272
	29 158	**100 823**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt	826 497	1 011 500
Fakturerat för ej avslutade projekt	-779 440	-890 633
	47 057	**120 867**

Not 19 Övriga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ej likvidavräknad lägenhetsförsäljning	0	19 174
Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	597 768	298 444
Skattekonto	3 627	14
Momsfordran	0	22
Fordringar avseende fastighetsförsäljningar	7 216	418 849
Övriga poster	15	9
	608 626	**736 512**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ej likvidavräknad lägenhetsförsäljning	0	19 174
Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	199 367	207 736
Skattekonto	3 569	8
Övriga poster	4 431	190 160
	207 368	**417 078**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna intäkter	17 286	10 915
Förutbetalda kostnader övrigt	46 118	24 040
	63 404	**34 954**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna intäkter	11 410	6 318
Förutbetalda kostnader övrigt	11 588	23 683
	22 998	**30 001**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075 19

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning garantier	55 584	59 914
Avsättningar räntor	27 000	0
	82 584	**59 914**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning garantier	54 866	58 310
Avsättningar räntor	27 000	0
	81 866	**58 310**

Not 23 Bostadsrättsföreningar som omfattas av räntegarantin
Koncernen
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 Strand
Brf Teaterkatten

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075520

Not 24 Långfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Långfristiga reversskulder	43 283	265 639
Långfristig skuld leasingbilar	16 495	15 912
Skuld till kreditinstitut	676 660	1 000 000
	736 438	**1 281 551**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Långfristiga reversskulder	0	179 802
Långfristig skuld leasingbilar	16 495	15 912
Skuld till kreditinstitut	676 660	1 000 000
	693 155	**1 195 714**

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	9 726	32 670
Källskatt	3 722	2 968
Avräkningsskulder mot Brf	204	3
Skulder på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	0	121 922
Skatteskulder	4 704	1 169
Skulder avseende fastighetsförsäljning	13 320	0
Övriga kortfristiga skulder	60 153	13 953
	91 829	**172 685**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	5 965	24 476
Källskatt	3 722	2 968
Sociala avgifter	2 684	2 489
Avräkningsskulder BRF	202	0
Skulder på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	0	64 217
Kortfristig skuld leasingbilar	2 339	5 228
Övriga kortfristiga skulder	5 865	3 069
	20 778	**102 446**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075721

Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerat för ej avslutade projekt	4 184 455	3 329 768
Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt	-3 845 628	-2 855 977
	338 827	**473 791**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerat för ej avslutade projekt	1 553 428	1 185 305
Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt	-1 420 172	-1 050 016
	133 256	**135 289**

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade skulder	12 459	25 083
Förutbetalda intäkter	2	55
Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt	69 085	75 053
Upplupna räntor	18 753	9 891
Reserv kundförlust/kostnadsökningar	1 205	17 865
Övriga upplupna kostnader	92 917	45 223
	194 422	**173 170**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade skulder	12 459	11 369
Upplupna räntor	18 753	9 891
Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt	50 631	45 401
Förutbetalda intäkter	1 993	0
Förutbetald finansiell intäkt	0	15 118
Reserv kundförlust/kostnadsökningar	12 005	17 865
Reserv IT kostnader	0	9 000
Avgångsverderlag VD	1 657	7 844
Avgångsvederlag övriga	9 112	0
Bonus	7 000	5 869
Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar	45 000	0
Övrigt	2 862	6 606
	161 471	**128 964**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526075222

Not 28 Räntor

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	57 359	53 376
	57 359	**53 376**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	57 359	53 376
	57 359	**53 376**

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Av och nedskrivningar av tillgångar	-14 087	3 985
Resultat från Intressebolag	-75 063	-31 649
Aktiverad ränta	50 412	44 602
Övriga avsättningar	22 670	-12 369
	-16 068	**4 569**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 949	3 985
Avsättning garantier	23 556	-11 885
Aktiverad ränta	50 412	39 373
	77 917	**31 473**

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Anteciperad utdelning från dotterbolag	205 300	895 193
Resultat likvidation av andelar i koncernföretag	-150	-35
Nedskrivning av anskaffningsvärde	-17 430	-365 424
Utdelning av aktier och andelar koncern	16	0
	187 736	**529 734**

Not 31 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	28 106	92 046
Lämnade koncernbidrag	-3 300	-4 442
	24 806	**87 603**

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526607523

Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	361 720	667 844
Inköp	0	424
Försäljningar och likvidationer	-4 801	0
Lämnade kapitaltillskott	10 130	148 549
Omklassificeringar	0	-455 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**367 048**	**361 720**
Ingående nedskrivningar	-161 349	-250 976
Försäljningar	4 342	0
Omklassificeringar	0	455 052
Årets nedskrivningar	-162 495	-365 424
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-319 503**	**-161 349**
Utgående redovisat värde	**47 546**	**200 371**

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	50	0
Actitis Gul AB	100%	500	50	559001-4782	Stockholm	51	0
Actitis Vit AB	100%	500	50	559001-4790	Stockholm	88	0
Altfiolen 11 Holding AB	100%	500	50	556896-5031	Stockholm	50	0
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	556896-5056	Stockholm	46 748	10 625
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	46	0
Ardea Holding Grön AB	100%	500	50	556872-1392	Stockholm	121	0
Ardea Holding Vit AB	100%	500	50	556872-1400	Stockholm	240	0
Aursvik Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6886	Stockholm	101	0
Aursvik Holding Vit AB	100%	1 000	100	556742-6894	Stockholm	105	0
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	0
Bassana Holding 1 AB	100%	500	50	559157-3240	Stockholm	45	0
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	45	0
Botan Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4417	Stockholm	100	0
Botan Holding Gul AB	100%	1 000	100	556810-4425	Stockholm	100	0
Bällsta Fastighet AB	100%	1 000	100	556597-7542	Stockholm	88	0
Bällsta Projektfinans AB	100%	1 000	100	556585-0053	Stockholm	4 898	-13
Coturnix Holding AB	100%	500	50	559219-4673	Stockholm	50	0
Dromaius Grön Holding AB	100%	500	50	559157-3380	Stockholm	45	0

20230526075724

Dromaius Vit Holding AB	100%	500	50	559157-3455	Stockholm	45	0
Eburnea Holding 1 AB	100%	500	50	559271-1856	Stockholm	90 037	2 468
Emberiza Holding Grön AB	100%	500	50	556871-9685	Stockholm	50	0
Emberiza Holding Gul AB	100%	500	50	556872-0022	Stockholm	50	0
Emberiza Holding Vit AB	100%	500	50	556872-1517	Stockholm	50	0
Eriksberg Intressenter AB	100%	2 000	25	556854-1048	Stockholm	60	-22
Forsteri Holding AB	100%	500	50	559106-8761	Stockholm	50	0
Forsåker Holding 1 AB	100%	500	50	559193-8989	Stockholm	45	0
Forsåker 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	45	0
Gentilis Holding 3 AB	100%	500	50	559177-3055	Stockholm	49	32
Gentilis Holding AB	100%	500	50	559160-5661	Stockholm	1 987	0
Gullefjun Grön Holding AB	100%	500	50	559114-8100	Stockholm	55	0
Gullefjun Gul Holding AB	100%	500	50	559044-2660	Stockholm	51	18 519
Gullefjun Svart Holding AB	100%	500	50	559074-6086	Stockholm	358	0
Gullefjun Vit Holding AB	100%	500	50	559156-3043	Stockholm	50	0
Himantopus Grön AB	100%	500	50	559012-1165	Stockholm	1 002	0
Himantopus Gul AB	100%	500	50	559012-1314	Stockholm	50	0
Lanius Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4474	Stockholm	100	0
Lanius Holding Gul AB	100%	1 000	100	556810-4482	Stockholm	100	0
Lanius Holding Vit AB	100%	1 000	100	556810-4466	Stockholm	100	0
Lansalund Holding Grön AB	100%	1 000	100	556742-6951	Stockholm	100	0
Lansalund Holding Guld 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	0
Coturnix Holding AB	100%	500	50	559219-4673	Stockholm	50	0
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	101	0
Macularia Grön AB	100%	500	50	559001-4774	Stockholm	51	0
Macularia Gul AB	100%	500	50	559001-4683	Stockholm	100	0
Macularia Vit AB	100%	500	50	559001-4675	Stockholm	50	302
Manaslu Holding AB	100%	1 000	10 239	556727-8006	Stockholm	119	0
Mölnor Holding Grön AB	100%	1 000	100	556742-6985	Stockholm	90	0
Mölnor Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6993	Stockholm	101	0
Mölnor Holding Vit AB	100%	1 000	100	556743-5473	Stockholm	10 101	-10 000
Palmeria Holding 1 AB	100%	500	50	559325-0466	Stockholm	50	0
Palmeria Holding 2 AB	100%	500	50	559325-0458	Stockholm	50	0
Pandion Fastigheter AB	100%	1 000	100	556708-5633	Stockholm	100	0
Pandion Fastigheter Grön AB	100%	1 000	100	556720-7138	Stockholm	100	0
Pandion Fastigheter Gul AB	100%	1 000	100	556721-4233	Stockholm	77	0
Patagonicus Holding AB	100%	500	50	559106-8753	Stockholm	50	0
Pavo Holding Grön AB	100%	500	50	556955-9676	Stockholm	46	0
Pavo Holding Gul AB	100%	500	50	556955-9684	Stockholm	46	0
Pavo Holding Vit AB	100%	500	50	556955-9619	Stockholm	56	0

20230526075525

Polytelis Holding Grön AB	100%	1 000	100	556743-5515	Stockholm	100	0
Polytelis Holding Gul AB	100%	1 000	100	556743-5507	Stockholm	101	0
Polytelis Holding Vit AB	100%	1 000	100	556743-5523	Stockholm	100	0
Sornia Grön Holding AB	100%	500	50	556906-4685	Stockholm	50	0
Sornia Gul Holding AB	100%	500	50	556906-5260	Stockholm	50	0
Sornia Vit Holding AB	100%	500	50	556906-5195	Stockholm	50	0
Stelleri Grön Holding AB	100%	500	50	559025-3950	Stockholm	50	0
Stelleri Gul Holding AB	100%	500	50	559025-3976	Stockholm	200	0
Stelleri Vit Holding AB	100%	500	1 225	559025-3968	Stockholm	50	0
Striata A Holding AB	100%	500	50	559030-7228	Stockholm	50	0
VeiBo Group AB	100%	201 000	20 100	556515-4688	Stockholm	20 423	0
Nordr Fastighetsutveckling AB	100%	10 000 000	10 000	556750-6026	Stockholm	10 000	-9
Vinellus Brun AB	100%	500	50	556983-3758	Stockholm	50	0
Vinellus Grå AB	100%	500	50	556983-3741	Stockholm	50	-770
Vinellus Grön Holding AB	100%	500	50	556911-6030	Stockholm	50	6
Vinellus Holding Blå AB	100%	500	56	559015-0115	Stockholm	51	0
Vinellus Vit Holding AB	100%	500	51	556907-5509	Stockholm	45	0
			47 546				

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	700 279
årets förlust	-173 396
	526 882
disponeras så att	
i ny räkning överföres	526 882
	526 882

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/).

20230526075226

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen

Eventualförpliktelse

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Borgensåtagande	27 900	207 181
Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag	126 666	385 653
Garantier till Bostadsrättsföreningar	1 891 660	1 123 334
	2 046 226	**1 716 168**

Moderbolaget

Ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Borgensåtagande	983 525	292 740
Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag	126 666	385 653
Garantier till Bostadsrättsföreningar	1 891 660	1 123 334
	3 001 851	**1 801 727**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat utöver den normala verksamheten.

Transaktion 09222115557493065948 Signerat KC, FK, AM, LT, BP, HE

20230526007527

Underskrifter

Solna, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Andreas Martinussen
Ordförande

Lukas Tofterå

Kjell Cederstrand

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493065948

Dokument

Nordr Sverige AB Årsredovisning FY2022
Huvuddokument
38 sidor
Startades 2023-05-19 17:38:10 CEST (+0200) av Ninni Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2023-05-24 18:35:23 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Kjell Cederstrand (KC)
kjell.cederstrand@nordr.com
+46733738131

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL CEDERSTRAND"
Signerade 2023-05-19 21:38:59 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"
Signerade 2023-05-24 18:35:23 CEST (+0200)

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

bankID

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

bankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230526075728

Verifikat

Transaktion 09222115557493065948

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Andreas Martinussen" *BankID utställt av "SpareBank 1 Utvikling DA"* *2022-01-06 16:33:23 CET (+0100)* *Signerade 2023-05-19 19:08:59 CEST (+0200)*	*Namnet som returnerades från norskt BankID var "Nils Lukas Tofterå"* *BankID utställt av "DNB Bank ASA"* *2023-03-17 08:59:55 CET (+0100)* *Signerade 2023-05-22 10:03:55 CEST (+0200)*
Biljana Pehrsson (BP) biljana.pehrsson@nordr.com +46702556002 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BILJANA PEHRSSON"* *Signerade 2023-05-20 19:55:59 CEST (+0200)*	**Helene Ehrenborg (HE)** Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB helena.ehrenborg@pwc.com +46702397733 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"* *Signerade 2023-05-24 16:47:36 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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

20230526075729

20230526075330

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

20230526075314

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
- 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
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-24 16:33:58 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon — Datum

Fredrik Kroon
Director

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-24 14:49:05 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg — Datum

Helena Ehrenborg
Partner

Leveranskanal: E-post

20230526075332