

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB

559132-3885

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.
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.

Elektroniskt underskriven av

Per-Olof Persson
Styrelseledamot

2026-05-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB, 559132-3885, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kalmar registrerades år 2017. Bolaget ska äga och förvalta aktier och fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolagets 500 aktier ägs till 100 % av Fastighetsbolaget Norden Holding Kalmar AB, 559192-9871.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Hyresgästen Norden Machinery flyttade in 2021.01.01. och hyr fastigheten i sin helhet, 20 200 m². Aktuellt hyresavtal löper fr.o.m. 2021.01.01-2041.06.30 med en årlig hyra (år 2025) om 15 105 195 kr.

Hållbarhetsupplysningar

Arbetet med att ytterligare minska påverkan på miljö och klimat samt främja social hållbarhet har under räkenskapsåret 2025 fortsatt att prioriteras högt.

Under året har den hållbarhetsstrategi som etablerades 2023 vidareutvecklats, med tydliga och ambitiösa mål inom klimat, miljö och social hållbarhet med fokus på rutiner. De klimatberäkningar som omfattar utsläpp inom scope 1, 2 och 3 utgör fortsatt grunden för arbetet med att nå långsiktiga mål om minskade utsläpp. Arbetet med att förbättra och kvalitetssäkra hållbarhetsarbetet har fortsatt under 2025, och utvärdering av nya rutiner och systemstöd har påbörjats för att ytterligare stärka uppföljning och transparens framöver.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	15 534 341	15 216 124	14 306 195	12 992 536
Resultat efter finansiella poster	3 240 000	1 917 600	1 008 251	2 874 590
Balansomslutning	213 630 362	187 539 030	180 354 775	194 673 916
Soliditet %	21,3	22,5	22,1	27,6

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50 000	39 891 138	2 309 295
Balanseras i ny räkning		2 309 295	-2 309 295
Årets resultat			3 286 127
Utgående balans	50 000	42 200 433	3 286 127

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	42 200 436
Årets resultat	3 286 127
Medel att disponera	45 486 563
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	45 486 563
Summa	45 486 563

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		15 534 341	15 216 124
Övriga rörelseintäkter		36 601	3 019 310
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		15 570 942	18 235 434
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 261 369	-4 091 350
Övriga externa kostnader		-1 082 322	-711 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 361 406	-5 262 760
Summa rörelsens kostnader		-7 705 097	-10 065 806
Rörelseresultat		7 865 845	8 169 628
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		180 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289 559	409 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 095 404	-6 661 962
Summa resultat från finansiella poster		-4 625 845	-6 252 028
Resultat efter finansiella poster		3 240 000	1 917 600
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		500 000	500 000
Summa bokslutsdispositioner		500 000	500 000
Resultat före skatt		3 740 000	2 417 600
Skatter			
Skatt på årets resultat		-453 870	-108 305
Summa skatter		-453 870	-108 305
Årets resultat		3 286 130	2 309 295

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	97 874 071	99 508 516
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 056 219	68 083 411
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	85 217
Summa materiella anläggningstillgångar		162 930 290	167 677 144
Summa anläggningstillgångar		162 930 290	167 677 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 205	10 168
Fordringar hos koncernföretag		34 566 393	900 000
Övriga fordringar		60 688	52 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		520 412	381 031
Summa kortfristiga fordringar		35 155 698	1 343 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 544 374	18 517 911
Summa kassa och bank		15 544 374	18 517 911
Summa omsättningstillgångar		50 700 072	19 861 886
SUMMA TILLGÅNGAR		213 630 362	187 539 030

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 200 436	39 891 138
Årets resultat		3 286 127	2 309 295
Summa fritt eget kapital		45 486 563	42 200 433
Summa eget kapital		45 536 563	42 250 433
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	2 825 314	2 371 445
Summa avsättningar		2 825 314	2 371 445
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	128 100 000
Summa långfristiga skulder		0	128 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		163 373 750	2 800 000
Leverantörsskulder		0	7 794
Skulder till koncernföretag		0	3 833 607
Aktuella skatteskulder		623 188	272 871
Övriga skulder		907 798	1 450 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		363 749	6 452 494
Summa kortfristiga skulder		165 268 485	14 817 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 630 362	187 539 030

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (K3).

Bolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för bindning av lån med rörlig ränta. Effekten av derivaten redovisas som räntekostnad. Säkringsredovisning tillämpas vilket innebär att företaget inte omvärderar räntederivaten i balansräkningen. Tecknade räntederivat uppgår till 66 mkr per 2025-12-31. Marknadsvärde uppgår per 2025-12-31 till -348 tkr.

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Råvaror och förnödenheter

Ökningen av kostnader under 2024 är hänförlig till ökade projektkostnader.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	-17 000	-20 000
Fastighetslån	-5 078 404	-6 641 962
Summa	-5 095 404	-6 661 962

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 037 791	108 037 791
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	500 375	
Utgående anskaffningsvärden	108 538 166	108 037 791
Ingående avskrivningar	-8 529 275	-6 396 955
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 134 820	-2 132 320
Utgående avskrivningar	-10 664 095	-8 529 275
Redovisat värde	97 874 071	99 508 516

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 515 000	77 509 610
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	199 394	3 005 390
Utgående anskaffningsvärden	80 714 394	80 515 000
Ingående avskrivningar	-12 431 589	-9 301 149
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 226 586	-3 130 440
Utgående avskrivningar	-15 658 175	-12 431 589
Redovisat värde	65 056 219	68 083 411

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 217	85 217
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	-85 217	
Utgående anskaffningsvärden	0	85 217
Redovisat värde	0	85 217

Not 8 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31		2024-12-31	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Byggnad	13 715 117	2 825 314	11 511 867	2 371 445
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		2 825 314		2 371 445

Not 9 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Fastighetsbolaget Norden Holding Kalmar AB, 559192-9871. Bolaget upprättar ingen koncernredovisning enl ÅRL 7kap 3§.

Not 10 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	165 000 000	140 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-13

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur

Per-Olof Persson 2026-04-20
Per-Olof Persson Datum
Styrelseordförande

Karl-Johan Grem 2026-04-20
Karl-Johan Grem Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-29

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB, org.nr 559132-3885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Norden Kalmar ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Norden Kalmar AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 29 april 2026

Ernst & Young AB

Franz Lindström

Franz Lindström

Auktoriserad revisor