

Årsredovisning för
Nordlo Fastigheter AB
559176-8220

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlo Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-07. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Danderyd, 2025-05-21



John Lindell
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlo Fastigheter AB, 559176-8220, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och därmed tillhörande verksamhet inom Sverige.

Bolaget har tre helägda dotterbolag. Nymilsgatan i Flatås AB, 556970-0569, Bikarbonatet AB, 556952-8580 och Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705.

Bolaget ägs till 50% av Gunnar Nordfeldts AB, 556969-7559 och 50% av Bantorget Hyresbostäder AB, 559085-6737.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Balansomslutning	131 765 900	130 721 301	48 994 145	28 210 063
Soliditet %	99,2	62,5	3,4	6,2

Definitioner: se not 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen:

Under året har koncernen påverkats av räntorna för koncernens lån.

Lånen i koncernen uppgår 2024-12-31 till 581 200 000. Beloppet är fördelat till Nymilsgatan i Flatås AB om 300 000 000 hos SBAB, Bikarbonatet AB om 181 200 000 hos SHB samt Nordlo Fastigheter Skuren AB 100 000 000 hos SBAB.

Lånet för Bikarbonatet AB gick ut i maj och lades om med en fast ränta om 4,46%. Lånet är bundet till maj 2026. För lånet i Nymilsgatan i Flatås så löper räntan med 4,90% fram till maj 2025, då lånet kommer att förhandlas om.

Lånet i Nordlo Fastigheter Skuren AB är ett rörligt lån och förfaller i juni 2025.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	50 000	83 420 983	-1 761 449
Erhållna aktieägartillskott		48 031 746	
Utdelning enligt beslut av extra bolagsstämma 240816		-12 000 000	
Omföring av föreg års vinst		-1 761 449	1 761 449
Årets resultat			12 980 145
Vid årets slut	50 000	117 691 280	12 980 145

Villkorat aktieägartillskott uppgår till 81 787 370 (87 787 370)

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	117 691 280
årets resultat	12 980 145
Totalt	130 671 425
disponeras för	
återbetalning av aktieägartillskott	25 000 000
balanseras i ny räkning	105 671 425
Summa	130 671 425

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen/återbetalning aktieägartillskott skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehöv, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-67 578	-74 716
Rörelseresultat		-67 578	-74 716
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 000 000	-
Räntetäkter och liknande resultatposter		1 739 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-436 982	-1 702 124
Resultat efter finansiella poster		13 234 440	-1 776 840
Resultat före skatt		13 234 440	-1 776 840
Skatt på årets resultat	3	-254 295	15 391
Årets resultat		12 980 145	-1 761 449

ank=20250526;2025052706882

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	105 744 882	105 744 882
Fordringar hos koncernföretag	5	-	23 500 000
Uppskjuten skattefordran	6	55 204	309 499
		<u>105 800 086</u>	<u>129 554 381</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 800 086</u>	<u>129 554 381</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		25 239 000	106 544
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		710 877	1 002 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		908	-
		<u>25 950 785</u>	<u>1 109 244</u>
Kassa och bank		<u>15 029</u>	<u>57 676</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>25 965 814</u>	<u>1 166 920</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>131 765 900</u>	<u>130 721 301</u>

ank=20250526;2025052706883

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	7	117 691 280	83 420 983
Årets resultat		12 980 145	-1 761 449
		130 671 425	81 659 534
Summa eget kapital		130 721 425	81 709 534
Långfristiga skulder			
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	47 598 188
		-	47 598 188
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		988 758	1 068 213
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	291 823
Övriga kortfristiga skulder		11 967	8 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 750	45 000
		1 044 475	1 413 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 765 900	130 721 301

ank=20250526;2025052706884

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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.

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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	436 982	1 702 124
Summa	436 982	1 702 124

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till skattemässigt underskott	-254 295	15 391
	-254 295	15 391

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	105 744 882	105 744 882
Redovisat värde vid årets slut	105 744 882	105 744 882

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har ett bestämmande inflytande gällande alla tre dotterföretagen, vilket innebär att företaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Nymilsgatan i Flatås AB, 556970-0569, Stockholm	500	100	58 337 369
Bikarbonatet AB, 556952-8580, Stockholm	500	100	150 000
Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705, Stockholm	500	100	47 257 513
			105 744 882

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 500 000	23 500 000
-Omklassificeringar - Lång fordran till kort	-23 500 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	23 500 000

Avser lån till Nordlo Fastigheter Skuren AB, övertagen fordran från Bantorget Hyresbostäder AB.

Not 6 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	55 204	-	55 204
Uppskjuten skattefordran/skuld	55 204	-	55 204
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	55 204	-	55 204
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	309 499	-	309 499
Uppskjuten skattefordran/skuld	309 499	-	309 499
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	309 499	-	309 499

Not 7 Villkorade aktieägartillskott

Erhållna villkorade aktieägartillskott uppgår till 84 575 532 kr.

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Samtliga aktier i dotterbolaget Bikarbonatet AB har pantsatts för dotterbolagets skulder till kreditinstitut. Skulden per balansdagen uppgår till 181 200 000 kr.

Eventualförpliktelser

Bolaget har ett generellt borgensåtagande för dotterbolag Bikarbonatet ABs (556952-8580) skulder till kreditinstitut.

Dotterbolagets skulder uppgår per balansdagen till 181 200 000kr.

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Soliditet:

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

ank=20250526;2025052706887

Underskrifter

Danderyd, enligt våra digitala underskrifter

Johan Hessius
Styrelseordförande

John Lindell
Verkställande direktör

Gunnar Nordfeldt
Styrelseledarmot

Erik Spermaes
Styrelseledarmot

Erik Nordfeldt
Styrelseledarmot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

GUNNAR NORDFELDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Nordfeldt

Gunnar Nordfeldt
gunnar@nordfeldts.se

2025-04-02 09:01:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.31.53

JOHAN HESSIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Ivar Hessius

Johan Hessius
johan.hessius@cirio.se

2025-04-01 16:48:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 88.98.107.208

JOHN LINDELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Axel Lindell

John Lindell
john.lindell@nordfeldts.se

2025-04-02 05:56:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.115.18.230

ERIK SPERNAES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SPERNAES

Erik Spernaes
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se

2025-04-04 08:03:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.137.46

ERIK NORDFELDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK GUNNAR NORDFELDT

Erik Nordfeldt
erik@nordfeldts.se

2025-04-01 14:25:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.142.12.159

CHRISTINE WIKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Christine Wikstrom
christine.wikstrom@pwc.com
+46709294877

2025-04-04 15:34:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.17.219.58

ank=20250526;2025052706890

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlo Fastigheter AB, org.nr 559176-8220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordlo Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordlo Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nordlo Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordlo Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordlo Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordlo Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 15:33:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Christine Wikström

Auktoriserad revisor

Leveranskanal. E-post

ank=20250526;2025052706892