

ÅRSREDOVISNING

för

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

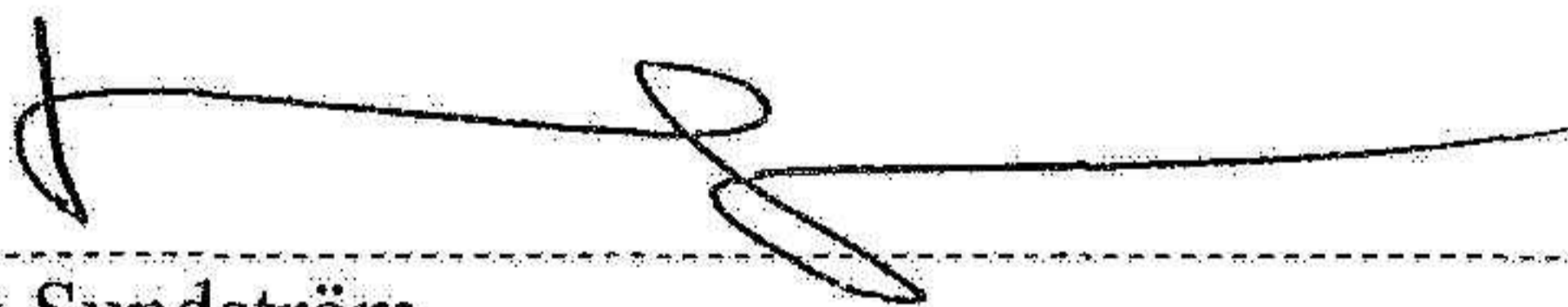
Org.nr. 556525-8521

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Nordlignum Fastighetsförvaltning AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 19/6 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå 19/6 2023



Björn Sundström

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

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

Administrationen har skötts av moderbolaget.

Företagets säte är Umeå.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 051	1 948	1 886	1 658	1 616
Res. efter finansiella poster	10	7	11	-28	8
Soliditet (%)	47,06	46,28	46,29	46,21	45,65

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

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

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	13 798	938	11	949
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			11	-11	0
Omföring avskrivning på uppskrivning		-75	75		75
Årets vinst				67	67
Belopp vid årets utgång	100	13 723	1 024	67	1 091

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 024 357
årets vinst	66 730
	<u>1 091 087</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

1 091 087
<u>1 091 087</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556525-8521

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 051	1 948
Övriga rörelseintäkter		<u>3</u>	<u>0</u>
		2 054	1 948
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-736	-837
Övriga externa kostnader		-402	-287
Avskrivningar av materiella tillgångar		<u>-498</u>	<u>-477</u>
		-1 636	-1 601
Rörelseresultat		418	347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		179	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-587</u>	<u>-501</u>
		-408	-340
Resultat efter finansiella poster		10	7
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		41	7
Förändring av övriga obeskattade reserver		<u>34</u>	<u>0</u>
		75	7
Resultat före skatt		85	14
Skatt på årets resultat	3	-18	-3
Årets resultat		<u>67</u>	<u>11</u>

2023062120839

A

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556525-8521

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	26 782	27 281
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	91	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 873</u>	<u>27 281</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 919	4 865
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>4 919</u>	<u>4 865</u>
Summa anläggningstillgångar		31 792	32 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		108	274
Aktuell skattefordran		6	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43	31
Summa kortfristiga fordringar		<u>157</u>	<u>331</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	0
Summa kassa och bank		<u>1</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		158	331
SUMMA TILLGÅNGAR		31 950	32 477

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556525-8521

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	6	13 702	13 778
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		<u>13 822</u>	<u>13 898</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 024	938
Årets resultat		67	11
Summa fritt eget kapital		<u>1 091</u>	<u>949</u>
Summa eget kapital		<u>14 913</u>	<u>14 847</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	7	0	34
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		158	198
Summa obeskattade reserver		<u>158</u>	<u>232</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	4 003	4 010
Summa avsättningar		<u>4 003</u>	<u>4 010</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	9	284	640
Skulder till kreditinstitut	10	10 942	11 682
Summa långfristiga skulder		<u>11 226</u>	<u>12 322</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135	108
Övriga skulder		816	406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		699	552
Summa kortfristiga skulder		<u>1 650</u>	<u>1 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 950	32 477

2023062120840

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Tak, Fönster, Fasad, Ventilation	25-50
Markanläggningar	20
Markinventarier	10
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Nettoomsättning****2022****2021**

Hysesintäkterna för 2022 uppgick till 2 039 ksek (1 930 ksek) varav den interna hyresfaktureringen uppgick till 709 ksek (709 ksek).

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp tjänster från moderföretag	366	275
Fakturerad hyra till moderföretag	407	407
Fakturerad hyra till övriga koncernföretag	302	302
Fakturerade tjänster till övriga koncernföretag	0	6
	<hr/> 1 075	<hr/> 990

NOTER

2023062120841

Not 3 Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	-25	-10
Uppskjuten skatt	7	7
	-18	-3
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	85	14
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-18	-3
Skatteeffekt av:		
Skillnad bfmässiga och skattemässiga avskrivningar	13	13
Avskrivning på uppskrivning	-21	-20
Förändring Uppskjuten skatt	7	7
Avrundningsdifferens	1	0
Summa	-18	-3
Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 251	18 136
Inköp		19
Omklassificeringar	0	96
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 251	18 251
Ingående avskrivningar	-8 636	-8 253
Årets avskrivningar	-403	-383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 039	-8 636
Ingående uppskrivningar	17 664	17 759
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 569	17 664
Utgående redovisat värde	26 781	27 279
Redovisat värde byggnader	14 947	15 405
Redovisat värde markanläggningar	161	200
Redovisat värde mark	11 674	11 674
	26 782	27 279
Verkligt värde på fastigheterna är 29200 tkr enligt extern värdering.		
Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	96
Inköp	91	0
Omklassificeringar	0	-96
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91	0
Utgående redovisat värde	91	0
Not 6 Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 778	13 853
Avskrivning på uppskrivet belopp	-76	-75
Belopp vid årets utgång	13 702	13 778

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556525-8521

NOTER

Not 7	Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-12-31
	Periodiseringsfond 2016	0	34
	Avskrivningar över plan	158	198
		<u>158</u>	<u>232</u>

Not 8	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående balans	4 010	4 016
	Avskrivning på uppskrivning	-20	-19
	Årets avsättningar	13	13
		<u>4 003</u>	<u>4 010</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 800	2 800
	Amortering efter 5 år	8 142	8 882
		<u>10 942</u>	<u>11 682</u>

Not 10	Checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	700	700

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2022-12-31	2021-12-31
	Checkräkningskredit, utnyttjat belopp	284	640
	Fastighetsinteckningar	18 698	18 698
	Övriga skulder till kreditinstitut	11 642	11 682
	Fastighetsinteckningar	18 698	18 698

Not 12 Koncernförhållanden


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

Not 13 Definition av nyckeltal

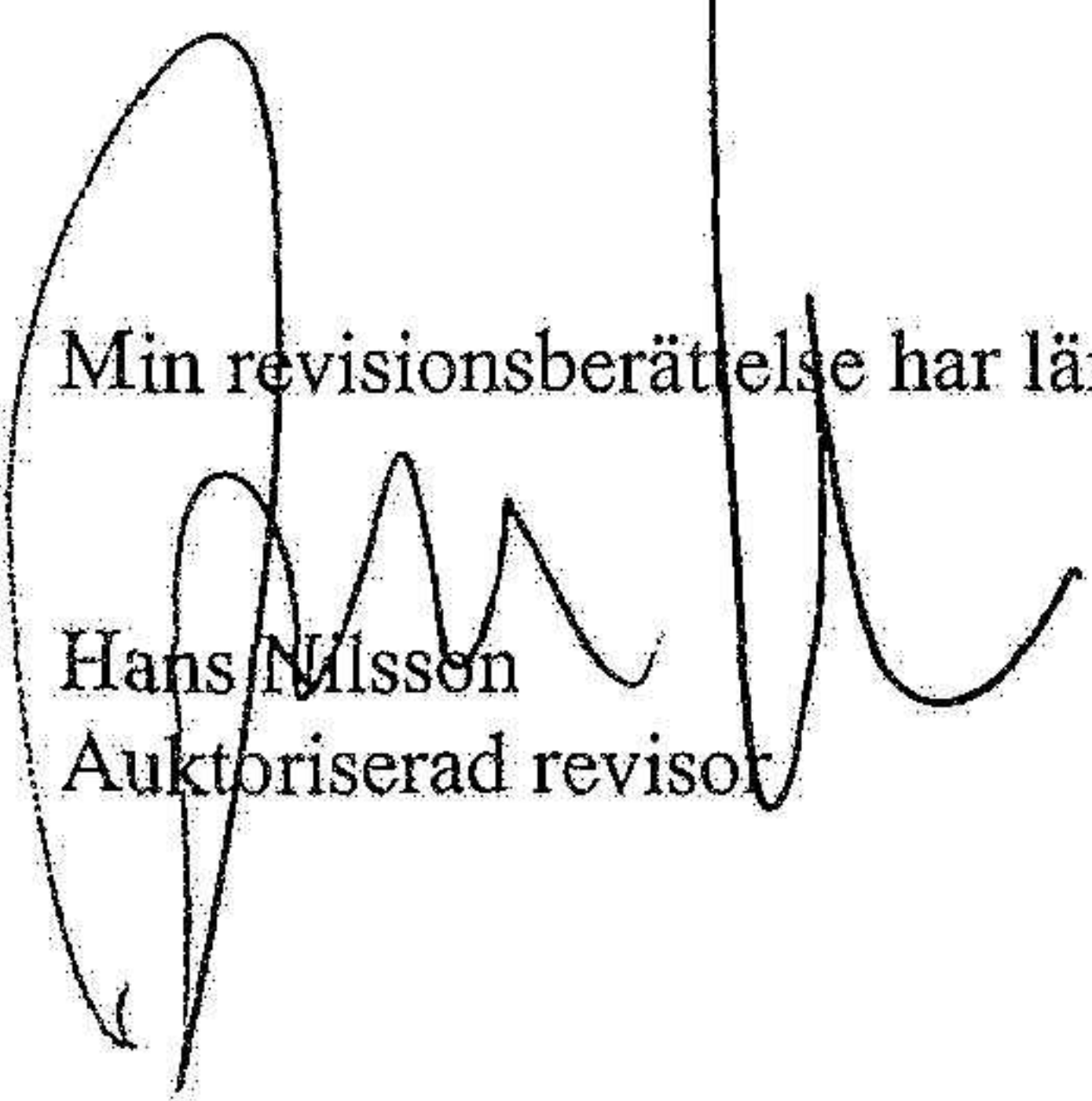
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

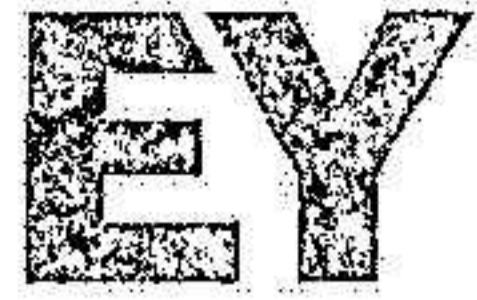
Umeå 19/6 2023


Björn Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/6 2023


Hans Nilsson
Auktoriserad revisor

2023062120842



Building a better
working world

2025062120845

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordlignum Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordlignum Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning, per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordlignum Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordlignum Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

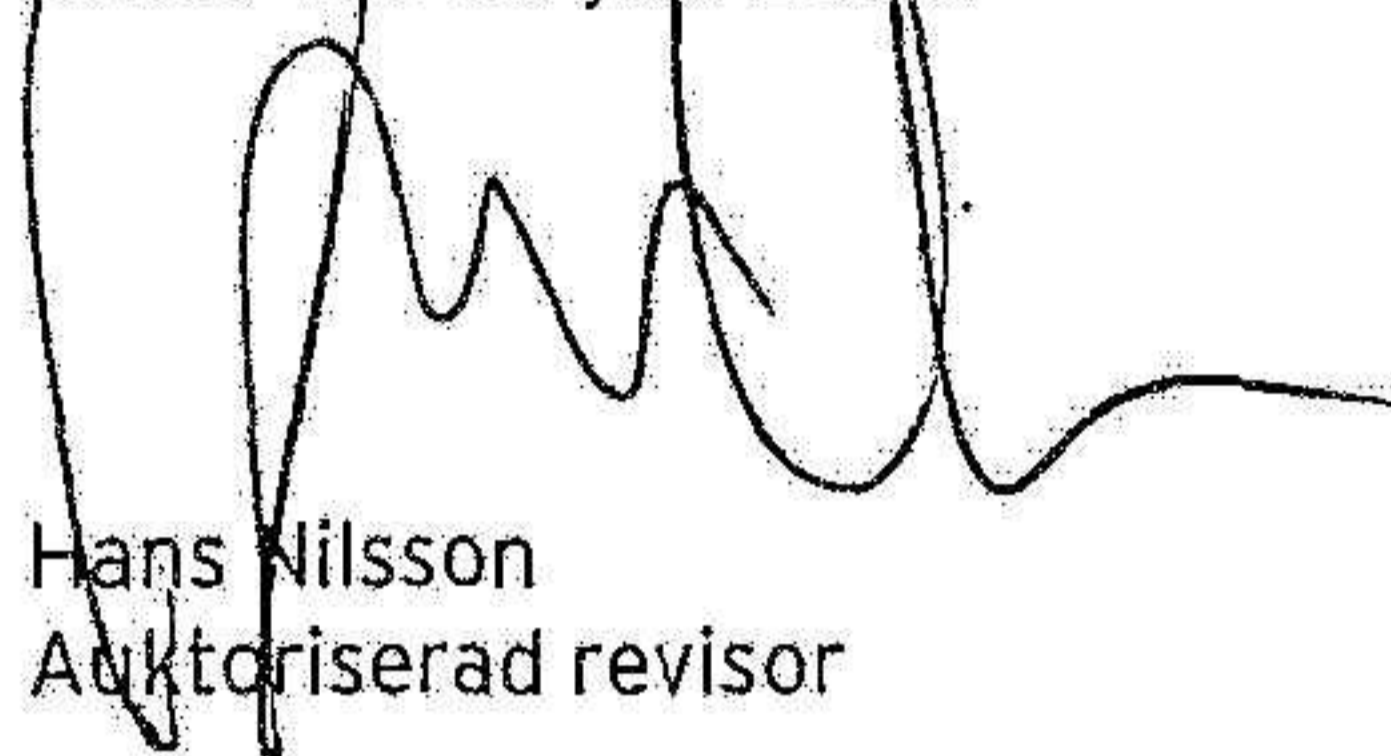
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 19 juni 2023



Hans Nilsson
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intogas:

.....