

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB**  
559033-9866

Räkenskapsåret

2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 14 juli 2025



Patrik Lilja

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB**

559033-9866

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Koncernens verksamhet är förvaltning, förmedling och förädling av fastigheter. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har varit det under året.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	26 329	22 630	19 121	14 338
Resultat efter finansiella poster	6 617	2 465	3 547	17 856
Soliditet (%)	31,0	29,0	28,0	26,0
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	10 224	466	251	13 619
Soliditet (%)	55,0	56,5	50,0	41,0

**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	42 092 647	27 566 647	596 901	70 306 195
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-1 895 870	1 895 870		0
Just. från föregående år			37 857		37 857
Årets resultat			4 632 111	72 578	4 704 689
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>40 196 777</b>	<b>34 132 485</b>	<b>669 479</b>	<b>75 048 741</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	14 053 910	465 730	14 569 640
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		465 730	-465 730	0
Årets resultat			10 005 800	10 005 800
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>14 519 640</b>	<b>10 005 800</b>	<b>24 575 440</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 519 640
årets vinst	10 005 800
	<b>24 525 440</b>

disponeras så att	
Utdelning extra stämma 2025-01-23	6 944 000
i ny räkning överföres	17 581 440
	<b>24 525 440</b>

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

**Koncernens  
Resultaträkning**

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	26 328 637	22 629 636
Övriga rörelseintäkter	1 809 418	85 625
	<b>28 138 055</b>	<b>22 715 261</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-11 352 778	-9 638 893
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 621 843	-3 918 158
	<b>-15 974 621</b>	<b>-13 557 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 163 434</b>	<b>9 158 210</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i intresseföretag	1 789 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	135 098	1 292 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 470 033	-7 986 155
	<b>-5 545 935</b>	<b>-6 693 697</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>6 617 499</b>	<b>2 464 513</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 617 499</b>	<b>2 464 513</b>
Skatt på årets resultat	-2 414 985	-722 923
Uppskjuten skatt	502 175	13 082
Minoritetens andel i årets resultat	-72 578	-36 990
<b>Årets resultat</b>	<b>4 632 111</b>	<b>1 717 682</b>

## Koncernens Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	215 493 527	197 519 505
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	6 500	1 589
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	693 635	11 478 457
		<b>216 193 662</b>	<b>208 999 551</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	5, 6	10 790 364	10 190 208
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 436 590	2 017 309
Andra långfristiga fordringar	7	3 884 452	8 679 562
		<b>17 111 406</b>	<b>20 887 079</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>233 305 068</b>	<b>229 886 630</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		133 486	1 447 225
Fordringar hos intresseföretag		5 772 880	1 838 780
Övriga fordringar		303 883	1 004 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	520 417	1 204 864
		<b>6 730 666</b>	<b>5 495 139</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 344 395</b>	<b>1 197 640</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**242 380 129                      236 579 409**

## Koncernens

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Bundna reserver

9

40 196 777

42 092 647

Fria reserver

29 500 374

25 848 965

Årets resultat

4 632 111

1 717 682

**Summa eget kapital**

**74 379 262**

**69 709 294**

#### Minoritetsintresse

Minoritetsintresse

669 479

596 901

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

11 960 041

12 451 916

**11 960 041**

**12 451 916**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

143 905 319

142 355 364

Övriga skulder

4 067 850

5 080 482

**147 973 169**

**147 435 846**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 255 000

3 155 000

Leverantörsskulder

76 000

45 000

Aktuella skatteskulder

2 882 539

1 691 239

Övriga skulder

643 393

223 573

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

541 246

1 270 640

**7 398 178**

**6 385 452**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**242 380 129**

**236 579 409**

## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	6 617 499	2 464 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	4 621 843	3 918 158
Betald skatt	-1 223 685	-1 003 703

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

10 015 657      5 378 968

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	1 313 739	-268 034
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 549 266	491 256
Förändring leverantörsskulder	31 000	-662 274
Förändring av kortfristiga skulder	981 726	-4 916 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 792 856</b>	<b>23 795</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 959 097	-644 297
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	3 775 673	-581 959
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 183 424</b>	<b>-1 226 256</b>

### Finansieringsverksamheten

Nettoförändring av lån	537 323	0
Amortering av lån	0	-65 217
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>537 323</b>	<b>-65 217</b>

### Årets kassaflöde

1 146 755      -1 267 678

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 197 640	2 465 318
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 344 395</b>	<b>1 197 640</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	0	0
	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	0	0
	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	0	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	13 9 875 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 812 039	945 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	15 -463 367	-480 081
	<b>10 223 672</b>	<b>465 730</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10 223 672</b>	<b>465 730</b>
Bokslutsdispositioner	-200 000	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 023 672</b>	<b>465 730</b>
Skatt på årets resultat	-17 872	0
<b>Årets resultat</b>	<b>10 005 800</b>	<b>465 730</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	16, 17	5 098 390	5 048 390
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5, 6	37 500	50 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	110 973	560 973
Ägarintressen i övriga företag	19	6 944 000	0
Andra långfristiga fordringar	7	4 911 359	6 868 398
		<b>17 102 222</b>	<b>12 527 761</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 102 222</b>	<b>12 527 761</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		24 512 444	15 623 187
Övriga fordringar		501	491
		<b>24 512 945</b>	<b>15 623 678</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **24 512 945**                      **15 623 678**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **41 615 167**                      **28 151 439**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000                      50 000

**50 000                      50 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

14 519 640                      14 053 910

Årets resultat

10 005 800                      465 730

**24 525 440                      14 519 640**

**Summa eget kapital**

**24 575 440                      14 569 640**

**Långfristiga skulder**

20

Skulder till koncernföretag

6 944 000                      0

Övriga skulder

2 693 753                      4 136 364

**Summa långfristiga skulder**

**9 637 753                      4 136 364**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

7 380 302                      9 445 435

Aktuella skatteskulder

17 872                      0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 800                      0

**Summa kortfristiga skulder**

**7 401 974                      9 445 435**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 615 167                      28 151 439**

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Not                      2024-01-01                      2023-01-01  
                                 -2024-12-31                      -2023-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	10 223 672	465 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9 875 000	0
Betald skatt	-10	-9

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**348 662                      465 721**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	1 616 292	3 431 032
Förändring av kortfristiga skulder	998 779	-193 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 963 733</b>	<b>3 703 563</b>

**Investeringsverksamheten**

Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-8 465 122	-910 791
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 465 122</b>	<b>-910 791</b>

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	5 501 389	0
Amortering av lån	0	-2 792 772
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 501 389</b>	<b>-2 792 772</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### 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:

Byggnader

25-50 år

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***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 skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer,

som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 2 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 575 640	225 250 640
Inköp	22 267 930	
Justering i samband med koncernanpassning av DB		325 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 843 570</b>	<b>225 575 640</b>
Ingående avskrivningar	-28 056 135	-23 684 213
Försäljningar/utrangeringar	326 346	
Justering i samband med koncernanpassning av DB		-53 580
Årets avskrivningar	-4 620 254	-4 318 342
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 350 043</b>	<b>-28 056 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 493 527</b>	<b>197 519 505</b>

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	572 495	368 540
Inköp	6 500	
Försäljningar/utrangeringar	-51 999	
Omklassificeringar		203 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>526 996</b>	<b>572 495</b>
Ingående avskrivningar	-570 906	-359 014
Försäljningar/utrangeringar	51 999	
Omklassificeringar		-208 717
Årets avskrivningar	-1 589	-3 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-520 496</b>	<b>-570 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 500</b>	<b>1 589</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 478 457	10 545 479
Inköp	693 635	932 978
Omklassificeringar	-11 478 457	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>693 635</b>	<b>11 478 457</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>693 635</b>	<b>11 478 457</b>

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 190 208	10 190 208
Inköp	625 156	
Försäljningar	-25 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 790 364</b>	<b>10 190 208</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 790 364</b>	<b>10 190 208</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Inköp	12 500	
Försäljningar	-25 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 500</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 500</b>	<b>50 000</b>

**Not 6 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Custom Estate Kville 29:a AB	50%	250	25 000
Solidutveckling Nordic AB	50%	500	3 809 564
Positivum AB	28%	160	6 943 300
Petri Hem AB	50%	125	12 500
			<b>10 790 364</b>

	Org.nr	Säte
Custom Estate Kville 29:a AB	559090-4917	Göteborg
Solidutveckling Nordic AB	556795-3947	Göteborg
Positivum AB	556920-3739	Göteborg
Petri Hem AB	559490-3006	Göteborg

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Custom Estate Kville 29:a AB	50%	250	25 000
Petri Hem AB	50%	125	12 500
			<b>37 500</b>

	Org.nr	Säte
Custom Estate Kville 29:a AB	559090-4917	Göteborg
Petri Hem AB	559490-3006	Göteborg

**Not 7 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 679 562	8 261 521
Tillkommande fordringar		418 041
Avgående fordringar	-4 795 110	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 884 452</b>	<b>8 679 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 884 452</b>	<b>8 679 562</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 868 398	5 829 113
Tillkommande fordringar		1 039 285
Avgående fordringar	-2 983 946	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 884 452</b>	<b>6 868 398</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 884 452</b>	<b>6 868 398</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	0	58 247
Övr interimfordringar	3 800	630 000
Hyror	516 617	516 617
	<b>520 417</b>	<b>1 204 864</b>

**Not 9 Bundna reserver  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	42 092 647	42 089 070
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-565 920	-524 953
Förändring obeskrivna reserver	-1 329 950	528 530
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 196 777</b>	<b>42 092 647</b>

**Not 10 Avsättningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	12 451 916	12 502 078
Årets avsättningar		158 620
Under året ianspråktaga belopp	-345 050	
Under året återförda belopp	-146 825	-208 782
	<b>11 960 041</b>	<b>12 451 916</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Företagets banklån om 147 160 319 kr (145 510 364 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	143 905 319	142 355 364
	<b>143 905 319</b>	<b>142 355 364</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 255 000	3 155 000
	<b>3 255 000</b>	<b>3 155 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	113 399	460 648
Förutbetalda intäkter	349 347	731 492
Övrigt	78 500	78 500
	<b>541 246</b>	<b>1 270 640</b>

**Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024	2023
Erhållna utdelningar, anteciperad	9 900 000	0
Resultat vid avyttringar	-25 000	0
	<b>9 875 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**  
**Koncernen**  
**Moderbolaget**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	679 952	546 885
	<b>679 952</b>	<b>546 885</b>

**Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter**  
**Koncernen**  
**Moderbolaget**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-331 999	-305 720
	<b>-331 999</b>	<b>-305 720</b>

**Not 16 Andelar i koncernföretag**  
**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 048 390	5 048 390
Inköp	50 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 098 390</b>	<b>5 048 390</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 098 390</b>	<b>5 048 390</b>

**Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Koncernen**

**Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
HFFN Majorna AB	100%	500	50 000
Custom Estate Källtorp AB	100%	500	1 140 000
Customs Estate AB	100%	500	2 000 000
HFFN Gula Villan AB	100%	1 000	100 000
Flygplatslagret i Landvetter AB	100%	500	50 000
Airport Vehicle Service i Härryda AB	100%	500	1 575 390
HFFN Utby AB	66%	330	33 000
HFFN Fastighetsutveckling AB	100%	500	50 000
Göteborg Skår Fastighets AB	100%	500	50 000
Omställningsbara Hus AB	100%	500	50 000
			<b>5 098 390</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
HFFN Majorna AB	556987-5650	Göteborg
Custom Estate Källtorp AB	559057-2730	Göteborg
Customs Estate AB	556412-3296	Göteborg
HFFN Gula Villan AB	556412-3296	Göteborg
Flygplatslagret i Landvetter AB	556586-1209	Göteborg
Airport Vehicle Service i Härryda AB	556922-3596	Göteborg
HFFN Utby AB	556667-2308	Göteborg
HFFN Fastighetsutveckling AB	559090-4917	Göteborg
Göteborg Skår Fastighets AB	559136-5118	Göteborg
Omställningsbara Hus AB	556586-1209	Göteborg

**Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	560 973	689 467
Avgående fordringar	-450 000	-128 494
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 973</b>	<b>560 973</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 973</b>	<b>560 973</b>

**Not 19 Ägarintressen i övriga företag  
Koncernen  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	6 944 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 944 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 944 000</b>	<b>0</b>

**Not 20 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	130 890 319	129 735 364
	<b>130 890 319</b>	<b>129 735 364</b>

**Moderbolaget**

Det finns ingen upprättad amorteringsplan

**Not 21 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

Enligt styrelsens bedömning är att koncernen inte har några eventualförpliktelser

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen skulder i dotterbolag	52 065 010	53 154 010
	<b>52 065 010</b>	<b>53 154 010</b>

**Not 22 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	600 000 <b>600 000</b>	600 000 <b>600 000</b>
Fastighetsinteckning	166 655 000 <b>166 655 000</b>	163 259 908 <b>163 259 908</b>

Göteborg den 30 juni 2025



Patrik Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025



Carl Bengtsson  
Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB

Org.nr 559033-9866

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### *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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 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 och koncernredovisningen. *u*

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.


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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB för räkenskapsåret 2024 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 moderbolaget och koncernen 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 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.

### **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 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.

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 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 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.

Göteborg den 30 juni 2025



**Carl Oscar Bengtsson**  
Auktoriserad revisor

**Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**   
CARLBENGTSSON