

Årsredovisning

för

Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets AB

556580-6543

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Luleå 2025-06-02


Erik Ranängen

Årsredovisning

för

Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets AB

556580-6543

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen och verkställande direktören för Norrbottens Byggnästareföreningens Fastighets AB avger följande årsredovisning 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet 1999-12-08. Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning i kvarteret Hackspetten i Luleå.

Under verksamhetsåret 2024 har vi fortsatt vår långsiktiga underhålls- och renoveringsplan för fastigheten.

Fastigheten består av huskropparna A-E.

Hus A:

Hys av Luleå Kommun för gymnasieskola och löpande underhållsarbeten är genomförda. Takbyte har skett på hela hus A.

Hus B:

Består av förråd och ett omklädningsrum i bottenplan och resten av huskroppen är kontor. Plan 5 och del av plan 4 är uthyrt till Lantmäteriet och plan 3 och del av plan 4 är uthyrt till Luleå kommun som under året har flyttat ut arbetsmarknadsförvaltningen och flyttat in skolverksamhet. I samband med det genomförde vi förhållandevis omfattande hyresgäst Anpassningar av lokalerna med nya rumsindelningar, ytskikt, belysning samt ventilation. Plan 6 som varit vakant och på den våningen har vi i slutet av året öppnat en coworking. Det är ett koncept vi själva utvecklat, kallat Verkstaden, där man kan hyra ett eller flera möblerade kontor samt ha tillgång till mer service än på de fyra kontorshotell vi har sedan tidigare. Vi har i samband med den satsningen genomfört omfattande lokalanpassningar med nya rumsindelningar för att få fler kontor. De lokal vi har på Skeppsbrogatan 8 är har renoverats och var klar i början av 2024. Löpande underhållsarbeten är genomförda.

Hus C:

Består av garage/förråd/parkeringsplatser/sophus, några förråd är lediga. Löpande underhållsarbeten är genomförda. Förråd har rivits för att skapa fler p-platser som under 2025 ska utrustas med laddboxar.

Hus D:

Består av förråd i bottenplan, restaurang i markplan och resten av huskroppen är kontor. Ca 40 bolag hyr kontor i olika storlekar. Löpande underhåll har skett under året. Vi har hyresgäst Anpassat två lokaler åt befintliga hyresgäster med omdisponering av ytor, nya ytskikt, dörrar samt kompletterat med ett nytt kök.

Hus E:

Består av förråd i bottenplan, restaurang i markplan samt några affärslokaler och resten av huskroppen är kontor. Ca 30 bolag hyr kontor. Vi har hyresgäst Anpassat en lokal på ca 135 kvm åt en befintlig hyresgäst som byter lokal i vår fastighet.

Styrelsen

Bolagets styrelse har under året bestått av:

Ordinarie ledamöter:

VD Peter Fahlblom, ordförande
VD Stefan Erixon
Affärsutvecklare Katja Uusitalo-Strömberg
Arbetschef Andreas Öhgren
VD Olov Englund
Produktionschef Jonas Pettersson
VD Bodel Blom

Suppleanter:

VD Stefan Lindbäck
VD Erik Larsson
VD Johan Östling

Revisor:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserad revisor Thomas Taavo.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Tillståndet avser köldmedieanvändning som inte påverkar luft eller vatten.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året haft en god beläggning.

Under året har vi genomfört flera omfattande hyresgäst Anpassningar i våra lokaler. De flesta av dem är för befintliga hyresgäster som byter lokal i fastigheten, byter verksamhet i befintliga lokaler eller som anpassar storleken till större eller mindre lokaler. Hyresgäst Anpassningarna finansieras till stor del genom hyrestillägg.

Vi har under året bytt bank från SEB till Handelsbanken.

Vi har under året anställt en projektledare som arbetar för både Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets AB såväl som för föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	28 513	26 663	25 569	23 881	23 559
Resultat efter finansiella poster	-449	4 614	2 159	4 254	629
Soliditet (%)	74,3	73,6	70,0	66,4	64,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	100 271 127	3 333 354	103 724 481
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning			3 333 354	-3 333 354	0
Årets resultat				-692 458	-692 458
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	102 604 481	-692 458	102 032 023

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	102 604 482
årets förlust	-692 458
	101 912 024

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	100 912 024
	101 912 024

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen 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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		28 512 693	26 663 065
Övriga rörelseintäkter		2 003	1 049 124
Summa rörelseintäkter		28 514 696	27 712 189
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-20 269 295	-15 100 200
Personalkostnader	3	-1 606 631	-1 037 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 901 708	-5 842 861
Summa rörelsekostnader		-27 777 634	-21 980 855
Rörelseresultat		737 062	5 731 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 518	38 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 074	-1 156 050
Summa finansiella poster		-1 186 556	-1 117 332
Resultat efter finansiella poster		-449 494	4 614 002
Resultat före skatt		-449 494	4 614 002
Skatter			
Skatt på årets resultat		-242 964	-1 280 648
Årets resultat		-692 458	3 333 354

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	126 363 920	130 921 377
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 095 151	771 059
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	229 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 688 575	131 692 436
Summa anläggningstillgångar		128 688 575	131 692 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 391 711	448 922
Fordringar hos koncernföretag		1 707 860	1 712 382
Övriga fordringar		1 157 723	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		488 462	315 571
Summa kortfristiga fordringar		5 745 756	2 477 133
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 112 635	6 878 677
Summa kassa och bank		3 112 635	6 878 677
Summa omsättningstillgångar		8 858 391	9 355 810
SUMMA TILLGÅNGAR		137 546 966	141 048 246

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		102 604 482	100 271 128
Årets resultat		-692 458	3 333 354
Summa fritt eget kapital		101 912 024	103 604 482
Summa eget kapital		102 032 024	103 724 482
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		131 947	131 947
Summa obeskattade reserver		131 947	131 947
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 640 000	18 010 000
Skulder till koncernföretag		9 750 000	9 750 000
Summa långfristiga skulder		25 390 000	27 760 000
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		960 000	1 520 000
Leverantörsskulder		3 411 680	1 751 833
Skatteskulder		0	55 694
Övriga skulder		906 275	1 442 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 715 040	4 661 403
Summa kortfristiga skulder		9 992 995	9 431 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 546 966	141 048 246

ank=20250625:2025062606407

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 10-50 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Norrbottens Byggmästareförening org.nr 897000-0728 säte Luleå

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	1,5

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 325 635	207 325 635
Inköp	1 045 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 370 635	207 325 635
Ingående avskrivningar	-76 404 258	-70 804 289
Årets avskrivningar	-5 602 457	-5 599 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 006 715	-76 404 258
Utgående redovisat värde	126 363 920	130 921 377

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 271 974	1 809 149
Inköp	1 623 343	462 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 895 317	2 271 974
Ingående avskrivningar	-1 500 915	-1 258 023
Årets avskrivningar	-299 251	-242 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 800 166	-1 500 915
Utgående redovisat värde	2 095 151	771 059

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	229 504	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 504	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	229 504	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 800 000	11 930 000
	11 800 000	11 930 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 600 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 640 000	18 010 000
	15 640 000	18 010 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	960 000	1 520 000
	960 000	1 520 000

Not 9 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	2 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 197 000	41 197 000
	41 197 000	41 197 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Luleå den dag som framgår av elektronisk signering

Peter Fahlblom
Ordförande

Olov Englund

Jonas Pettersson

Andreas Öhgren

Stefan Eriksson

Bodel Blom

Katja Uusitalo Strömberg

Erik Ranängen
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

ank=20250625;2025062606411

ank=20250625:2025062606412



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.02.2025 09:06

SENT BY OWNER:
Erik Ranängen · 05.02.2025 16:22

DOCUMENT ID:
ByvHfWZtyg

ENVELOPE ID:
S1USzbbFkx-ByvHfWZtyg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 556580-6543 Norrbottens Byggmästareförenings F
astighets AB för 20240101-20241231.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Jonas Pettersson jonas.pettersson@ncc.se	Signed Authenticated	05.02.2025 16:30 05.02.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/05) IP: 194.236.24.158
STEFAN ERIKSSON stefan.erixon@naidenbygg.se	Signed Authenticated	05.02.2025 16:30 05.02.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/26) IP: 217.213.133.228
Erik Martin Ranängen erik.ranangen@nbfbygg.se	Signed Authenticated	05.02.2025 16:30 05.02.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/07) IP: 158.105.20.33
PETER FAHLBLOM peter.fahlblom@hoallbygg.se	Signed Authenticated	05.02.2025 16:32 05.02.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/02) IP: 92.32.43.208
BODEL BLOM bodel.blom@bylab.se	Signed Authenticated	05.02.2025 16:36 05.02.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/03) IP: 217.115.48.150
KATJA UUSITALO STRÖMBERG kakastromberg@gmail.com	Signed Authenticated	05.02.2025 17:19 05.02.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/16) IP: 213.50.26.228
Rolf Andreas Öhgren andreas.ohgren@peab.se	Signed Authenticated	05.02.2025 19:57 05.02.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/30) IP: 193.45.95.20
NILS OLOV ENGLUND olov.englund@sa-englund.se	Signed Authenticated	06.02.2025 06:41 05.02.2025 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/03) IP: 81.236.208.169
Ulf Thomas Taavo thomas.taavo@pwc.com	Signed Authenticated	06.02.2025 09:06 06.02.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/05) IP: 84.17.219.58

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

ank=20250625;2025062606413

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets AB, org.nr 556580-6543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets 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 Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets 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 Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norrbottens Byggmästareförenings Fastighets 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 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.

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-06 08:04:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Thomas Taavo

Thomas Taavo

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250625;2025062606416