

Årsredovisning

för

Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

556525-8521

Räkenskapsåret


2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordlignum Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2025-06-25


Björn Sundström

Årsredovisning
för
Nordlignum Fastighetsförvaltning AB

556525-8521

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Nordlignum Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Administrationn har skötts av moderbolaget Nordlignum AB

Företaget har sitt säte i UMEÅ.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 327	2 219	2 051	1 948	1 886
Resultat efter finansiella poster	-10	24	10	7	11
Soliditet (%)	53,26	52,08	47,07	46,28	46,29

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	17 824	20	1 166	34	19 144
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				34	-34	0
Omföring avskrivning på uppskrivning		-118		118		0
Årets resultat					-17	-17
Belopp vid årets utgång	100	17 706	20	1 318	-17	19 127

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 319 096
årets förlust	-17 263
	1 301 833
disponeras så att i ny räkning överföres	1 301 833
	1 301 833

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 328	2 218
Övriga rörelseintäkter		0	1
		2 328	2 219
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 231	-1 105
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557	-545
		-1 788	-1 650
Rörelseresultat		540	569
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	333	325
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883	-871
		-550	-545
Resultat efter finansiella poster		-10	24
Bokslutsdispositioner		24	0
Resultat före skatt		14	24
Skatt på årets resultat	4	-31	10
Årets resultat		-17	34

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

31 144

31 524

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

6

187

138

31 331

31 662

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

7

4 305

4 693

4 305

4 693

Summa anläggningstillgångar

35 636

36 355

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

266

305

Kundfordringar koncern

96

150

Aktuella skattefordringar

141

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46

41

549

496

Summa omsättningstillgångar

549

496

SUMMA TILLGÅNGAR

36 185

36 851

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

8

17 706

17 825

Reservfond

20

20

17 826

17 945

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 319

1 166

Årets resultat

-17

34

1 302

1 200

Summa eget kapital

19 128

19 145

Obeskattade reserver

9

89

158

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

5 057

5 081

Summa avsättningar

5 057

5 081

Långfristiga skulder

11

Checkräkningskredit

12

498

478

Skulder till kreditinstitut

9 542

10 592

Summa långfristiga skulder

10 040

11 070

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

80

129

Skulder till koncernföretag

75

56

Aktuella skatteskulder

0

181

Övriga skulder

975

361

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

741

670

Summa kortfristiga skulder

1 871

1 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 185

36 851

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Uppskrivning av fastighetsvärden har efter externt värdeutlåtande gjorts under året. Uppskrivningar redovisas i särskild uppskrivningsfond. Uppskrivningar skrivs av i samma takt som övriga delar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1%
Tak, Fönster, Fasad och ventilation	2-4%
Markanläggningar	5%
Markinventarier	10%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Inkomstskatt

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

Hyresintäkterna för 2024 uppgick till 2 712 Tkr (2 207 Tkr) varav den interna hyresfaktureringen uppgick till 709 Tkr (709 Tkr)

	2024	2023
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp tjänster från moderföretag	270	180
Fakturerad hyra till moderföretag	407	407
Fakturerad hyra till övriga koncernföretag	302	302
Fakturerade tjänster till övriga koncernföretag	0	0
	979	889

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	333	325
	333	325

Not 4 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-18	-5
Uppskjuten skatt	24	11
Skatt på årets resultat	6	6
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	14	24
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	3	5
Skillnad bfmässiga och skattemässiga avskrivningar	47	
Avskrivning på uppskrivning	-118	
Förändring Uppskjuten skatt	24	
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat i skattepliktig verksamhet	38	
Summa	-6	5

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 251	18 251
Inköp	176	
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 427	18 251
Ingående avskrivningar	-9 488	-9 039
Årets avskrivningar	-438	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 926	-9 488
Ingående uppskrivningar	22 762	17 569
Årets uppskrivningar	0	5 286
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-118	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 644	22 760
Utgående redovisat värde	31 145	31 523
Bokfört värde byggnader	15 558	14 429
Bokfört värde mark och markanläggningar	14 718	11 808
	30 276	26 237

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138	91
Inköp	49	46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187	137
Utgående redovisat värde	187	137

Not 7 Fordringar hos koncernföretag (Tkr)

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 693	4 919
Tillkommande fordringar	1 893	1 651
Avgående fordringar	-2 281	-1 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 305	4 693
Utgående redovisat värde	4 305	4 693

Not 8 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	17 824	13 702
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	4 197
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-118	-75
Belopp vid årets utgång	17 706	17 824

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	89	158
	89	158

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 081	4 003
Avskrivning på uppskrivning	-24	-20
Årets avsättningar	0	1 098
Belopp vid årets utgång	5 057	5 081

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 800	2 800
Amortering efter 5 år	6 742	7 442
	9 542	10 242

Not 12 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700	700
Utnyttjad kredit uppgår till	488	478
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	18 698	18 698
Övriga skulder till kreditinstitut	10 242	10 942
	28 940	29 640


ank=20250627;2025063011059

h

Not 13 Koncernförhållanden

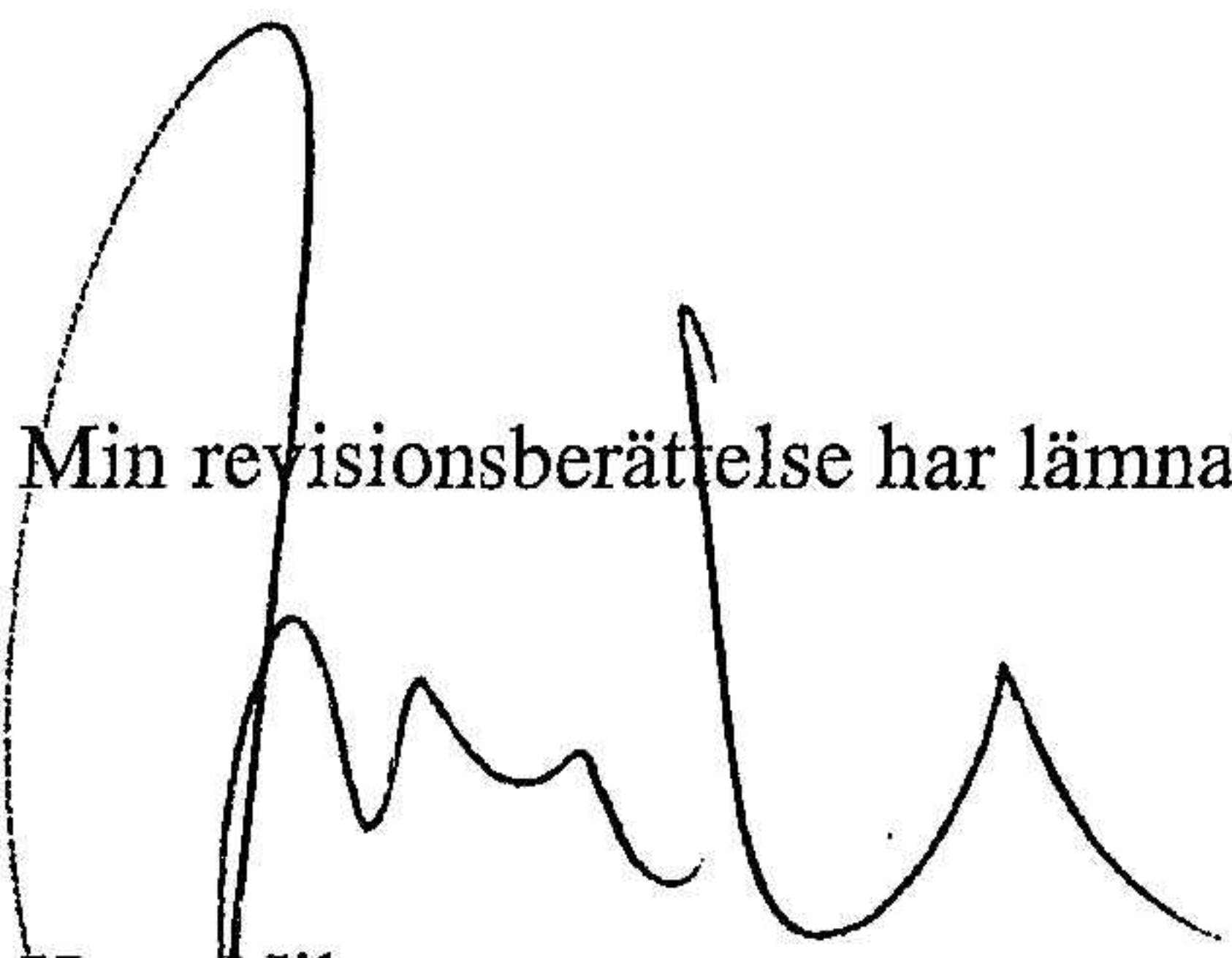
Koncernredovisning upprättas av Nordlignum AB, Org nr 556447-0176.
Säte: Umeå

Umeå 2025-06-25



Björn Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25



Hans Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordlignum Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

ank=20250627,20250630,104



Building a better
working world

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 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordlignum Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred 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 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.

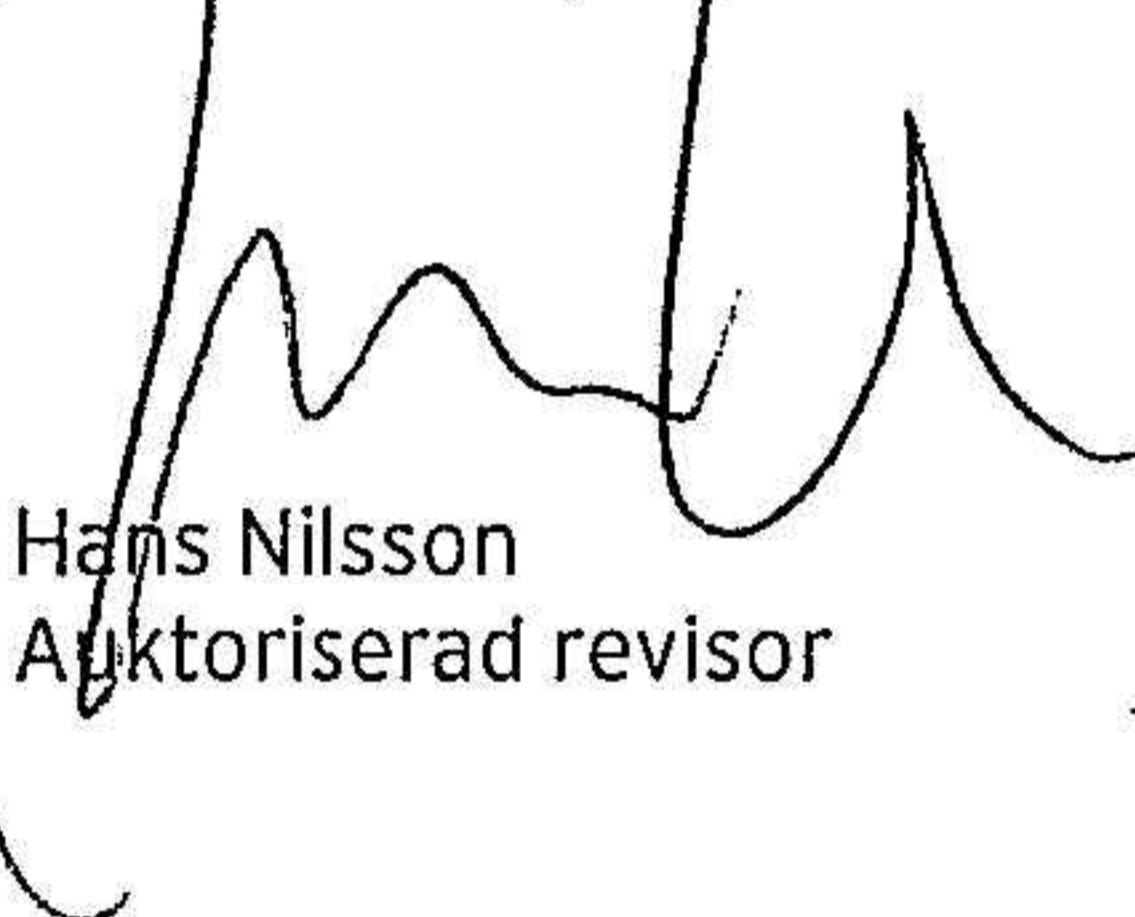
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 räkenskaper. 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.

Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, mervärdesskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte redovisats och betalats i rätt tid.

Umeå den 25 juni 2025



Hans Nilsson
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med original/ intygas: