

Årsredovisning

för

Fastighets AB Norrland

Org.nr. 556448-9416

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Mats Nilstoft, Styrelseledamot

2026-05-08

Styrelsen för Fastighets AB Norrland upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger andelar i andra bolag vilka bedriver fastighetsförvaltning, äger varumärkeslicenser, detaljhandels- samt uthyrningsverksamhet.

Bolaget har sitt säte i Luleå.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusental svenska kronor (Tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	251	472	846	1 945	3 235
Resultat efter finansiella poster	2 625	-449	-2 838	16 266	23 329
Soliditet (%)	84,8	85,3	85,2	82,0	76,0

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	64 589 317	-456 008	64 253 309
Balanseras i ny räkning	0	0	-456 008	456 008	0
Årets resultat	0	0	0	1 575 230	1 575 230
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	64 133 309	1 575 230	65 828 539

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	64 133 309
Årets resultat	1 575 230
Summa	65 708 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	65 708 539
Summa	65 708 539

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		250 943	472 205
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		250 943	472 205
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-794 683	-1 289 293
Personalkostnader	2	-130 254	-98 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 894	-359 143
Summa rörelsekostnader		-1 227 831	-1 746 742
Rörelseresultat		-976 888	-1 274 538
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 895 462	370 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-828 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 730 982	1 342 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 357	-58 242
Summa finansiella poster		3 602 087	825 443
Resultat efter finansiella poster		2 625 199	-449 095
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 100 000	0
Förändring av överavskrivningar		50 031	28 980
Summa bokslutsdispositioner		-1 049 969	28 980
Resultat före skatt		1 575 230	-420 115
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-35 893
Årets resultat		1 575 230	-456 008

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	3	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		1	1
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 920 406	3 792 900
Inventarier, verktyg och installationer	5	460 800	691 200
Summa materiella anläggningstillgångar		9 381 206	4 484 100
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	3 404 678	1 542 178
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	50 000	10 000 000
	8		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		22 375 001	26 500 001
Andra långfristiga fordringar	9	20 000 000	20 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 829 679	58 302 179
Summa anläggningstillgångar		55 210 886	62 786 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		119 607	105 036
Fordringar hos koncernföretag		1 762 492	3 595 929
Övriga fordringar		6 357 394	1 404 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 497	12 660
Summa kortfristiga fordringar		8 278 990	5 118 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 415 364	10 749 127
Summa kassa och bank		17 415 364	10 749 127
Summa omsättningstillgångar		25 694 354	15 867 234
SUMMA TILLGÅNGAR		80 905 240	78 653 514

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		64 133 309	64 589 317
Årets resultat		1 575 230	-456 008
Summa fritt eget kapital		65 708 539	64 133 309
Summa eget kapital		65 828 539	64 253 309
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 450 000	3 450 000
Ackumulerade överavskrivningar		39 939	89 970
Summa obeskattade reserver		3 489 939	3 539 970
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	310 000	824 000
Skulder till koncernföretag		9 423 458	9 423 458
Summa långfristiga skulder		9 733 458	10 247 458
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 972	89 119
Skulder till koncernföretag		1 650 000	350 000
Övriga skulder		99 332	55 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 000	117 661
Summa kortfristiga skulder		1 853 304	612 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 905 240	78 653 514

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 – Medelantalet anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 – Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående anskaffningsvärden	1	1
Redovisat värde	1	1

Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 033 275	5 033 275
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	5 200 000	0
Utgående anskaffningsvärden	10 233 275	5 033 275
Ingående avskrivningar	-1 240 375	-1 167 883
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-72 494	-72 492
Utgående avskrivningar	-1 312 869	-1 240 375
Redovisat värde	8 920 406	3 792 900

Not 5 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 036 500	2 036 500
Utgående anskaffningsvärden	2 036 500	2 036 500
Ingående avskrivningar	-1 345 300	-1 058 650
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-230 400	-286 650
Utgående avskrivningar	-1 575 700	-1 345 300
Redovisat värde	460 800	691 200

Not 6 – Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 542 178	1 542 178
Förändringar av anskaffningsvärden		
Lämnade aktieägartillskott	1 862 500	0
Utgående anskaffningsvärden	3 404 678	1 542 178
Redovisat värde	3 404 678	1 542 178

Specifikation innehav av andelar i koncernföretag inklusive uppgifter om företag

Företagets namn	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Eget kapital
Fjällbacka Hamn AB	556667-4692	Luleå	90 100	10 081 976
Accordo Consulting AB	556653-4094	Malmö	1 000	765 246
Ljungbyhus Maskin & Verkstad AB	556492-9528	Malmö	1 000	1 371 906
Mustang AB	556564-8218	Malmö	1 800	368 360

Företagets namn	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Fjällbacka Hamn AB	173 242	90,10%	90,10%	2 180 652
Accordo Consulting AB	-58 860	100,00%	100,00%	343 025
Ljungbyhus Maskin & Verkstad AB	651 999	100,00%	100,00%	870 000
Mustang AB	-16 356	100,00%	100,00%	11 001

Not 7 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000 000	11 586 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	50 000	0
Försäljningar	-10 000 000	-1 586 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	10 000 000
Redovisat värde	50 000	10 000 000

Not 8 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 500 001	15 000 001
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	11 500 000
Försäljningar	-4 125 000	0
Utgående anskaffningsvärden	22 375 001	26 500 001
Redovisat värde	22 375 001	26 500 001

Not 9 – Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 260 000	28 760 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	10 000 000	0
Reglerade fordringar	-10 260 000	-8 500 000
Utgående anskaffningsvärden	20 000 000	20 260 000
Redovisat värde	20 000 000	20 260 000

Not 10 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

Not 11 – Upplysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

Nuvarande namn	Organisationsnummer	Säte
V F Holding AB	559198-2524	Malmö

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-05-06.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Luleå

Mats Nilstoft

Styrelseledamot

2026-05-06

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Revisorsgruppen i Malmö AB

Sofie Årsköld

Auktoriserad revisor

2026-05-07

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Norrland, org.nr 556448-9416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Norrland för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Norrlands finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Norrland enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Norrland för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö

2026-05-07

Revisorsgruppen i Malmö AB

Sofie Årsköld

Sofie Årsköld

Auktoriserad revisor