

ÅRSREDOVISNING

för

Nordstaden 28:7 Fastigheter AB

Org.nr. 559166-5319

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	10

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-21. 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

Emil Soleymanpur, Styrelseledamot
2024-06-05

Styrelsen för Nordstaden 28:7 Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har sitt säte i Gävle.

Företaget ägs till 100% av Caspien Fastigheter Holding AB, 559055-3805. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Nordstaden 28:7 i Göteborg.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	630 581	605 271	592 844	587 678	1 321 004
Resultat efter finansiella poster	34 030	-95 475	-1 218	-447 853	-669 419
Balansomslutning	35 122 697	35 360 854	35 639 111	36 081 921	36 408 578
Soliditet (%)	62,9	62,2	61,4	60,5	59,3

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	21 848 587	82 522	21 981 109
Balanseras i ny räkning	0	82 522	-82 522	0
Årets resultat	0	0	106 379	106 379
Belopp vid årets utgång	50 000	21 931 109	106 379	22 087 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	21 931 109
Årets resultat	106 379
Summa	22 037 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	22 037 488
Summa	22 037 488

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		630 581	605 271
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		630 581	605 271
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-8 313	-332 855
Övriga externa kostnader		-32 030	-25 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 902	-163 778
Summa rörelsens kostnader		-172 245	-522 322
Rörelseresultat		458 336	82 949
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 680	-178 429
Summa resultat från finansiella poster		-424 306	-178 424
Resultat efter finansiella poster		34 030	-95 475
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		100 000	200 000
Summa bokslutsdispositioner		100 000	200 000
Resultat före skatt		134 030	104 525
Skatter			
Skatt på årets resultat		-5 893	-6 812
Övriga skatter		-21 758	-15 191
Årets resultat		106 379	82 522

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter och mark	2	34 927 872	35 059 774
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	52 500	85 263
Summa materiella anläggningstillgångar		34 980 372	35 145 037
Summa anläggningstillgångar		34 980 372	35 145 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 554	7 633
Fordringar hos koncernföretag		0	40 000
Aktuell skattefordran		33 255	0
Övriga fordringar		899	19 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 329	7 987
Summa kortfristiga fordringar		45 037	75 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		97 289	140 593
Summa kassa och bank		97 289	140 593
Summa omsättningstillgångar		142 325	215 817
SUMMA TILLGÅNGAR		35 122 697	35 360 854

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 931 109	21 848 587
Årets resultat		106 379	82 522
Summa fritt eget kapital		22 037 488	21 931 109
Summa eget kapital		22 087 488	21 981 109
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 492 851	4 471 093
Summa avsättningar		4 492 851	4 471 093
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	8 040 350	8 309 410
Summa långfristiga skulder		8 040 350	8 309 410
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		293 520	293 520
Leverantörsskulder		1 498	0
Skulder till koncernföretag		25 250	6 250
Aktuella skatteskulder		0	119 332
Övriga skulder		36 579	47 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 161	133 128
Summa kortfristiga skulder		502 008	599 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 122 697	35 360 854

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

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

Låneutgifter

Skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och 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

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Förvaltningsfastigheter	Procent	3-80 År

Kommentar till avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är förvaltningsfastigheter och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Förvaltningsfastigheterna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på förvaltningsfastigheter: -Stomme 80 år -Stomkompletteringar, innerväggar mm 40 år -Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 3-4 år -Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 3-5 år -Inre ytskikt,

maskinell utrustning mm 5 år

Avsättningar

Avsättningar har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 340 833	37 340 833
Förändringar av anskaffningsvärden		
Utgående anskaffningsvärden	37 340 833	37 340 833
Ingående avskrivningar	-2 281 059	-2 117 281
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-131 902	-163 778
Utgående avskrivningar	-2 412 961	-2 281 059
Förändringar av uppskrivningar		
Förändringar av nedskrivningar		
Redovisat värde	34 927 872	35 059 774

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Varav mark 25 464 741 kr

Not 3 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 263	85 263
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	-32 763	0
Utgående anskaffningsvärden	52 500	85 263
Förändringar av nedskrivningar		
Redovisat värde	52 500	85 263

Not 4 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning

Skuldpost

Senare än 5 år efter balansdagen

Fastighetslån

6 572 750

Not 5 – Skulder sökbekräftar

Not 5 – Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter till förmån för företaget

Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 975 000	10 975 000

Not 6 – Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
	0	0

Kommentar till specifikation av eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Sundsvall

Hassan Soleymanpur

Hassan Soleymanpur

2024-05-21

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Emil Soleymanpur

Emil Soleymanpur

2024-05-21

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-21

Anders Felländer

Anders Felländer

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nordstaden 28:7 Fastigheter AB, org.nr 559166-5319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordstaden 28:7 Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordstaden 28:7 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Nordstaden 28:7 Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nordstaden 28:7 Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Nordstaden 28:7 Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall
2024-05-21

Anders Felländer
Anders Felländer
Auktoriserad revisor