

Årsredovisning och koncernredovisning

Nydron Invest Aktiebolag

Org.nr 556228-5451

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Nydron Invest Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örnsköldsvik den 30 juni 2023



Fredrik Nordin

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Nydron Invest Aktiebolag avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning moderbolag	10
Balansräkning moderbolag	11
Kassaflödesanalys moderbolag	13
Noter	14

Styrelsens säte: Örnsköldsvik

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Moderbolaget

Bolaget förvaltar ägandet i bolagets dotterbolag och övriga finansiella innehav. Bolaget har sitt säte i Örnsköldsvik.

Koncernen

Byggsigurd AB utvecklar och förvaltar fastigheter samt bedriver byggtrepanadrörelse.

Heptan AB, Hexan AB och Pentan AB bedriver som medlemmar i varuhuskedjan "Elgiganten" försäljning av hemelektronik m.m. Bolagen ägs till 60 % av moderbolaget.

Cervera Örnsköldsvik AB bedriver detaljhandel med butiksförsäljning av glas, porslin, hushållsprodukter och övrigt inom heminredning. Bolagets ägs till 60 % av moderbolaget.

Familjengrön AB, som ägs till 55%, har avvecklat den tidigare bedrivna verksamheten och har efter räkenskapsårets slut ändrat namn till SR by AnnP AB och ska bedriva en frisörsalong.

Acar Bilpool AB hyr ut bilar.

Övriga koncernbolag bedriver fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har andelarna i koncernföretaget Bonn Olles Fastigheter AB avyttrats med en vinst om 16 065 000 kr för moderbolaget och koncernen. Försäljningen är en del i projektet "Bonn- Olles Torn" som dotterbolaget Byggsigurd AB byggt och slutförts under 2022. I koncernen räknas vinsten in i rörelseresultatet, i moderbolaget ingår vinsten i finansiella poster.

Årets resultat och utveckling

Koncernens bolag verksamma inom segmentet detaljhandel uppvisar sämre rörelseresultat under 2022 jämfört med förgående med 2021. Segmentet bygg- och fastigheter uppvisar ett förbättrat rörelseresultat, vilket till stor del beror på projektet "Bonn-Olles Torn" som slutförts under året.

Ökade räntenivåer har medfört högre räntekostnader för koncernens bolag, vilket främst drabbar dotterbolaget Byggsigurd AB. De ökade kostnaderna har delvis kunnat kompenseras med hyreshöjningar.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet kring den ekonomiskutvecklingen och konjunkturen i Sverige och omvärlden skapar en osäkerhet kring utvecklingen av efterfrågan av koncernens produkter och tjänster. En möjlig försämrad konjunktur kommer vi att möta med rationaliseringar och minskad personalstyrka.

Räntenivåerna har fortsatt upp under 2023 och räntekostnaderna för koncernen kan förväntas att fortsatt stiga kraftigt under 2023, även om osäkerhet råder om den fortsatta ränteutvecklingen. Den höga inflationen och kostnadsökningen vad gäller t.ex. byggmaterial och byggtjänster drabbar också koncernens bolag och då främst Byggsigurd AB. Därför påbörjar vi inga nybyggnadsprojekt utan koncentrerar oss på lönsamma förbättringar i vårt eget fastighetsbestånd.

Förändrade räntenivåer påverkar också värderingen av fastigheter på marknaden och vilket är en risk och osäkerhetsfaktor, men vi känner oss trygga i våra upptagna fastighetsvärden och bedömer för tillfället att det inte finns någon större risk för kopplat till vårt fastighetsinnehav.

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	359 965	328 502	332 105	301 937	283 202
Resultat efter finansiella poster	16 611	10 906	18 032	10 539	19 564
Rörelsemarginal (%)	6,90	5,00	7,18	5,57	7,45
Balansomslutning	563 706	557 032	537 787	520 331	511 822
Soliditet (%)	18	18	17	15	13
Antal anställda	71	72	68	70	73
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	17 073	374	355	588	3 338
Balansomslutning	28 336	16 776	15 928	16 432	16 404
Soliditet (%)	59	74	76	71	68

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2023070434422

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	88 435 908	9 059 928	97 595 836
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-9 000 000	-1 656 000	-10 656 000
Förändring p.g.a. aktieägartillskott		-48 645	48 645	0
Årets resultat		14 545 828	916 221	15 462 049
Belopp vid årets utgång	100 000	93 933 091	8 368 794	102 401 885

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	11 932 026	386 032	12 438 058
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-9 000 000		-9 000 000
Balanseras i ny räkning			386 032	-386 032	0
Årets resultat				13 346 661	13 346 661
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	3 318 058	13 346 661	16 784 719

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Siv Nordin	334	334
Anders Nordin	333	333
Fredrik Nordin	250	250
Karl-Erik Nordin	83	83

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 318 058
årets vinst	13 346 661
	16 664 719
disponeras så att i ny räkning överföres	16 664 719
	16 664 719

2023070434423

Koncernens Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	359 965 011	328 502 298
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		-989 168	14 061 695
Aktiverat arbete för egen räkning		1 250 755	711 375
Övriga rörelseintäkter	2	2 662 452	6 455 704
		362 889 050	349 731 072
Rörelsens kostnader			
Kostnader för produktion och förvaltning		-40 525 926	-31 270 478
Handelsvaror		-242 497 378	-234 279 856
Övriga externa kostnader	3, 4	-23 242 717	-21 635 593
Personalkostnader	5	-43 717 642	-42 891 565
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 646 201	-2 832 078
Övriga rörelsekostnader		-10 123	-1 019
		-352 639 987	-332 910 589
Resultat från försäljning andelar i koncernföretag	6	16 065 000	0
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	7	-1 505 824	-293 986
Rörelseresultat		24 808 239	16 526 497
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-1 692 594	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	119 430	93 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 624 200	-5 713 654
		-8 197 364	-5 620 361
Resultat efter finansiella poster		16 610 875	10 906 136
Resultat före skatt		16 610 875	10 906 136
Skatt på årets resultat	10	-540 627	-1 384 754
Uppskjuten skatt		-608 199	-1 066 484
Årets resultat		15 462 049	8 454 898
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		14 545 828	5 529 673
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		916 221	2 925 225

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

11 0 82 244

Goodwill

12 386 987 488 137

386 987 570 381

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

13 6 955 825 7 038 341

Byggnader och mark för eget bruk

14 9 162 749 9 384 094

Förbättringsutgifter på annans fastigheter

15 29 380 34 295

Maskiner och andra tekniska anläggningar

16 24 489 58 306

Inventarier, verktyg och installationer

17 8 028 641 9 187 353

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

18 6 469 692 2 672 226

30 670 776 28 374 615

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

19, 20 2 633 269 3 912 993

Andra långfristiga värdepappersinnehav

21 222 594 415 188

Andra långfristiga fordringar

22 2 213 400 2 337 300

5 069 263 6 665 481

Summa anläggningstillgångar

36 127 026 35 610 477

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		4 097	8 757
Färdiga varor och handelsvaror		40 097 583	38 766 296
Exploateringsfastigheter		429 238 936	422 918 429
Pågående byggnationer för egen räkning		1 071 548	7 011 112
Pågående arbete för annans räkning		12 105 455	13 050 008
		482 517 619	481 754 602
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		16 480 243	14 560 063
Fordringar hos koncernföretag	23	4 234 994	3 000 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 434 593	415 542
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		330 638	0
Aktuella skattefordringar		716 081	245 783
Övriga fordringar		126 245	2 177 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 691 640	8 258 526
		32 014 434	28 657 242
Kortfristiga placeringar			
Andelar i koncernföretag och bostadsrättsföreningar för försäljning	23, 24	10 175 000	50 000
Kassa och bank			
		2 871 691	10 959 684
Summa omsättningstillgångar		527 578 744	521 421 528
SUMMA TILLGÅNGAR		563 705 770	557 032 005

Koncernens Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

100 000

100 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

93 933 091

88 435 908

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

94 033 091

88 535 908

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

8 368 794

9 059 928

Summa eget kapital

102 401 885

97 595 836

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

516 769

536 022

Uppskjuten skatteskuld

25

27 159 671

26 551 471

27 676 440

27 087 493

Långfristiga skulder

26

Skulder till kreditinstitut

284 515 519

288 497 657

Övriga skulder

78 676 085

70 248 449

363 191 604

358 746 106

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

27

4 557 033

2 535 189

Skulder till kreditinstitut

6 569 390

7 144 820

Förskott från kunder

6 656 750

8 992 527

Leverantörsskulder

25 694 567

23 417 031

Skulder till koncernföretag

23

0

3 950 000

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 534 294

1 000 000

Aktuella skatteskulder

65 261

1 439 192

Övriga skulder

9 799 404

8 494 477

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

15 559 142

16 629 334

70 435 841

73 602 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

563 705 770

557 032 005

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 610 875	10 906 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	-11 739 634	2 819 732
Betald skatt		-2 384 855	-1 729 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 486 386	11 996 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-763 017	-26 010 757
Förändring kundfordringar		-1 920 180	3 528 172
Förändring av kortfristiga fordringar		-966 714	-8 794 632
Förändring leverantörsskulder		2 277 536	-2 343 978
Förändring av kortfristiga skulder		-5 516 748	6 302 566
Avgående fordringar och skulder i avyttrat koncernföretag		0	909 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 402 737	-14 412 854
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 758 968	-1 471 260
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	338 000
Investeringar i finansiella tillgångar		-10 376 100	-50 000
Försäljning av finansiella tillgångar	30	16 090 000	-192 751
Förändring av långfristiga fordringar		123 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 078 832	-1 376 011
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 535 724	11 531 266
Förändring av övriga långfristiga skulder		8 427 636	-5 442 989
Utbetald utdelning		-10 656 000	-1 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 764 088	4 848 277
Årets kassaflöde		-8 087 993	-10 940 588
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 959 684	21 900 272
Likvida medel vid årets slut		2 871 691	10 959 684

**Moderbolagets
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga rörelseintäkter		42 810	0
		42 810	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 243 156	-67 100
Rörelseresultat	31	-1 200 346	-67 100
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	18 499 000	1 440 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33	-226 100	-1 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	686
		18 272 987	440 686
Resultat efter finansiella poster		17 072 641	373 586
Bokslutsdispositioner	34	-5 000 000	0
Resultat före skatt		12 072 641	373 586
Skatt på årets resultat	10	1 274 020	12 446
Årets resultat		13 346 661	386 032

Moderbolagets Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	35, 36	15 378 101	15 320 001
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19, 20	150 000	150 000
Uppskjuten skattefordran	25	1 421 770	147 750
Andra långfristiga fordringar	22	226 100	0
		17 175 971	15 617 751
Summa anläggningstillgångar		17 175 971	15 617 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		54 976	0
Fordringar hos koncernföretag		900 000	900 000
Aktuella skattefordringar		15 169	15 169
Övriga fordringar		17	26 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 000	0
		982 162	941 485

Kortfristiga placeringar

Andelar i koncernföretag och bostadsrättsföreningar för försäljning	23, 24	10 175 000	50 000
---	--------	------------	--------

Kassa och bank

		2 483	166 644
Summa omsättningstillgångar		11 159 645	1 158 129

SUMMA TILLGÅNGAR

28 335 616

16 775 880

Moderbolagets Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

37, 38

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 318 058

11 932 026

Årets resultat

13 346 661

386 032

16 664 719

12 318 058

Summa eget kapital

16 784 719

12 438 058

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

295 500

0

Leverantörsskulder

11 090

0

Skulder till koncernföretag

8 972 326

3 302 822

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 534 294

1 000 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

737 687

35 000

Summa kortfristiga skulder

11 550 897

4 337 822

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 335 616

16 775 880

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

17 072 641

373 586

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

29

-15 788 900

1 420 000

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

1 283 741

1 793 586

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-54 976

0

Förändring av kortfristiga fordringar

14 299

-800 560

Förändring av leverantörsskulder

11 090

0

Förändring av kortfristiga skulder

7 201 985

462 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 456 139

1 455 348

Investeringsverksamheten

Investeringar i dotterbolag

-108 100

-470 000

Försäljning av andelar i dotterbolag

16 090 000

150 000

Investeringar i finansiella tillgångar

-10 376 100

-1 000 000

Förändringar av långfristiga fordringar

-226 100

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

5 379 700

-1 320 000

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

-9 000 000

0

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

-5 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 000 000

0

Årets kassaflöde

-164 161

135 348

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

166 644

31 296

Likvida medel vid årets slut

2 483

166 644

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av leasingavtal avviker från K3 standard, se avsnittet om leasingvtal.

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.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

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.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Förregående år (2021) bildades två nya dotterbolag som inte är långsiktiga innehav och har bedöms vara ej väsentliga för koncernens resultat och ställning. Dessa två företag har därför inte konsoliderats i årets koncernredovisning utan har tagit upp till anskaffningsvärdet, se not 23.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

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.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

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:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	20 %
Goodwill	20 %

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, genomsnitt	2-4 %
Förbättringsutgifter på annan fastighet	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	14-20 %

Förvaltningsfastigheter

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

Fastigheter har i koncernen klassificerats enligt den klassificering de har i dotterbolagen.

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Koncernen tillämpade i samband med övergången till K3 en successiv infasning av nya komponenter och använder sig av ett viktat genomsnitt av tidigare komponenter som motsvarar tidigare års avskrivningar enligt plan.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Koncernen har hyresavtal med hyresgäster som redovisas som operationella leasingavtal.

Koncernen leasar ett antal fordon och övriga tillgångar, men dessa leasingavtal har bedömts vara beloppmässigt relativt oväsentliga för koncernen och alla leasingavtal inklusive hyreskontrakt för lokaler har redovisats som operationella leasingavtal och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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 lagstadgats. 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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I koncernen finns förmånsbestämda pensionsplaner (ITP) där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Koncernen har också förmånsbestämda pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företagets ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas som finansiell anläggningstillgång. I enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3) redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Handel (butiker, lekland m.m.)	290 544 637	293 867 470
Fastigheter, byggtreprenader och övrigt	69 420 374	34 634 828
	359 965 011	328 502 298
Rörelseresultat per rörelsegren		
Handel (butiker, lekland m.m.)	3 388 868	8 023 763
Fastigheter, byggtreprenader och övrigt	21 848 613	8 502 734
	25 237 481	16 526 497
Hyreskontrakt fastigheter, avtalade hyresintäkter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	23 565 271	21 170 028
Senare än ett år men inom fem år	67 922 684	69 554 334
Senare än fem år	14 222 181	12 408 031
	105 710 136	103 132 393

Hyreskontrakt för fastigheter och lokaler redovisas som operationella leasingavtal. Sammanställningen avser avtal för lägenheter och lokaler med avtal som gäller ett år eller mer, förutom dessa finns hyresavtal för bostäder som löper enligt standard 3-månaders uppsägningstid.

I årets hyresavtal ingår framtida hyror om totalt 38 998 287 (47 032 665) kr för lägenheter i fastigheten Egypten 8 som hyrs ut till den kooperativa hyresrättsföreningen Ramses. Den verkliga erhållna hyran kan bli lägre om det finns lediga lägenheter som inte hyrs ut av föreningen.

**Not 2 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2022	2021
Statliga bidrag för personalkostnader	726 623	876 793
Statliga Coronabidrag för lämnade hyresrabater	0	1 798 880
Försäkringsersättningar	0	2 223 458
Kostnadsersättningar från hyresgäster, kunder m.fl.	793 072	271 017
Royalty och provisioner	689 687	539 907
Övrigt	453 070	745 649
	2 662 452	6 455 704

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter från andrahandsuthyrning bostadsrätter	42 810	0
	42 810	0

Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 4 357 681 (f.g. år 4 124 302) kronor. Kostnaden inkluderar lokalhyror.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	4 822 747	4 196 054
Senare än ett år men inom fem år	8 794 996	9 495 492
Senare än fem år	0	512 937
	13 617 743	14 204 483

Avtalen avser hyresavtal för fastigheter motsvarande ca 72 (82) % av framtida avtalade avgifter, övriga avtal är för leasingbilar. Utöver dessa avtal består kostnaden för leasing även av hyror för maskiner och inventerier med kortare avtalsperioder än ett år.

Not 4 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	237 400	209 230
Skatterådgivning	14 640	19 700
Övriga tjänster	45 400	32 160
	297 440	261 090

Moderbolaget

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	49 580	45 320
Skatterådgivning	7 820	7 560
	57 400	52 880

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	23
Män	52	49
	71	72
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 637 115	4 045 274
Övriga anställda	26 833 427	26 893 703
	31 470 542	30 938 977
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	416 985	355 884
Pensionskostnader för övriga anställda	1 481 750	1 644 178
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 930 745	9 523 708
	11 829 480	11 523 770
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 300 022	42 462 747

Ersättning till styrelse och verkställande direktör inkluderar ersättningar till verkställande direktörer i dotterbolag.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen för moderbolaget	0 %	0 %
Andel män i styrelsen för moderbolaget	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare i koncernen	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare i koncernen	67 %	67 %

Not 6 Resultat från försäljning andelar i koncernföretag
Koncernen

Under 2021 och 2022 genomfördes en affär där en fastighet såldes till ett nybildat dotterbolag Bonn Olles Fastigheter AB och bolaget såldes under 2022 till en bostadsrättsförening. Innehavet togs upp som ett kortfristigt innehav som inte har konsolideras i koncernen. Årets vinst från försäljningen av andelarna tas i koncernen med på egen rad inom rörelseresultatet.

	2022	2021
Vinst vid försäljning andelar i Bonn Olles Fastigheter AB	16 065 000	0
	16 065 000	0

**Not 7 Andelar i intresseföretags resultat
Koncernen**

	2022	2021
Andel i årets resultat (förlust)	-1 505 824	-293 986
	-1 505 824	-293 986

**Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022	2021
Förlust vid försäljning av andelar i bostadsrättsförening	-1 500 000	0
Nedskrivning av övriga värdepapper	-192 594	0
	-1 692 594	0

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	20 944	0
Övriga ränteintäkter	98 486	93 293
	119 430	93 293

Ränteintäkt koncernföretag avser ränta från koncernbolaget Lant Fastigheter AB som inte konsolideras i koncernredovisningen.

202307043443

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-540 627	-1 384 754
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-608 199	-1 066 484
Totalt redovisad skatt	-1 148 826	-2 451 238

Avstämning av effektiv skatt

	2022-12-31		2021-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 610 875		10 906 136
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 421 840	20,60	-2 246 664
Ej avdragsgilla kostnader	2,36	-391 725	0,86	-94 186
Ej skattepliktigt resultat andelar i intresseföretag	1,87	-310 200	0,56	-60 561
Försäljning koncernbolag och övriga ej skattepliktiga intäkter	-19,93	3 309 768		
Negativt räntenetto som inte kan dras av	1,98	-329 713	1,17	-127 201
Utnyttjade av underskottsavdrag som ej redovisats som tillgång	0,17	-28 807	-0,03	2 982
Förändring av underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-0,13	21 971	1,82	-198 926
Schablonintäkter och övrigt	0,06	-9 716	0,00	-4 732
Justering av uppskjuten skatt hörande till ingående poster från tidigare år			-2,55	278 050
Skattereduktioner för investeringar	-0,07	11 436	0,00	
Redovisad effektiv skatt	6,92	-1 148 826	22,48	-2 451 238

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 274 020	12 446
Totalt redovisad skatt	1 274 020	12 446

Avstämning av effektiv skatt

	2022-12-31		2021-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 072 641		373 586
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 486 964	20,6	-76 959
Ej avdragsgilla kostnader	0,5	-60 113	78,6	-293 755
Ej skattepliktig resultat försäljning andelar dotterbolag	-27,4	3 309 390	0,0	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-4,2	511 707	-102,6	383 160
Redovisad effektiv skatt	-10,5	1 274 020	-3,3	12 446

**Not 11 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	560 000	560 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 000	560 000
Ingående avskrivningar	-477 756	-365 760
Årets avskrivningar	-82 244	-111 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-560 000	-477 756
Utgående redovisat värde	0	82 244

**Not 12 Goodwill
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	988 870	988 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	988 870	988 870
Ingående avskrivningar	-500 733	-399 583
Årets avskrivningar	-101 150	-101 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601 883	-500 733
Utgående redovisat värde	386 987	488 137

202307043445

**Not 13 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 283 467	10 283 467
Inköp	240 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 524 392	10 283 467
Ingående avskrivningar	-3 245 126	-2 922 213
Årets avskrivningar	-323 441	-322 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 568 567	-3 245 126
Utgående redovisat värde	6 955 825	7 038 341
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	7 038 341	7 038 341
Verkligt värde	11 250 000	11 463 000

Verkligt värde är beräknad med hjälp av för branchen etablerade värderingsmodeller.

**Not 14 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 720 067	18 720 067
Aktiverade utgifter för egen räkning	106 514	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 826 581	18 720 067
Ingående avskrivningar	-9 335 973	-9 009 445
Årets avskrivningar	-327 859	-326 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 663 832	-9 335 973
Utgående redovisat värde	9 162 749	9 384 094

**Not 15 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	248 080	275 299
Försäljningar/utrangeringar	0	-27 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 080	248 080
Ingående avskrivningar	-213 785	-219 711
Försäljningar/utrangeringar	0	16 106
Årets avskrivningar	-4 915	-10 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 700	-213 785
Utgående redovisat värde	29 380	34 295

**Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	721 181	1 081 181
Försäljningar/utrangeringar	0	-360 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 181	721 181
Ingående avskrivningar	-662 875	-988 296
Försäljningar/utrangeringar	0	360 000
Årets avskrivningar	-33 817	-34 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-696 692	-662 875
Utgående redovisat värde	24 489	58 306

**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 370 572	22 996 407
Inköp	614 064	635 713
Försäljningar/utrangeringar	-290 000	-1 261 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 694 636	22 370 572
Ingående avskrivningar	-13 183 219	-12 385 482
Försäljningar/utrangeringar	290 000	1 126 994
Årets avskrivningar	-1 772 776	-1 924 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 665 995	-13 183 219
Utgående redovisat värde	8 028 641	9 187 353

**Not 18 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 672 226	1 836 679
Årets aktiverade utgifter	3 797 466	835 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 469 692	2 672 226
Utgående redovisat värde	6 469 692	2 672 226

**Not 19 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Äventyrens Hus Övik AB	50%	50%	1 500	150 047
Övik Miners AB	29,70	29,70	5 936	2 483 222
				2 633 269

	Org.nr	Säte
Äventyrens Hus Övik AB	556722-5387	Örnsköldsvik
Övik Miners AB	556928-1669	Örnsköldsvik

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Äventyrens Hus Övik AB	50%	50%	1 500	150 000
				150 000

	Org.nr	Säte
Äventyrens Hus Övik AB	556722-5387	Örnsköldsvik

**Not 20 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 236 644	4 102 360
Omklassificeringar från koncernföretag och gjorda tillskott		428 270
Andel i intresseföretags resultat	-1 505 824	-293 986
Aktieägartillskott	226 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 956 920	4 236 644
Ingående nedskrivningar	-323 651	-323 651
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-323 651	-323 651
Utgående redovisat värde	2 633 269	3 912 993

Det tidigare dotterbolaget Äventyrens Hus Övik AB klassificeras från och med 1 nov 2021 som ett intresseföretag.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 350 000	0
Omklassificering från dotterbolag		350 000
Lämnat aktieägartillskott	226 100	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 576 100	1 350 000
Ingående nedskrivningar	-1 200 000	0
Omklassificeringar		-200 000
Årets nedskrivningar	-226 100	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 426 100	-1 200 000
Utgående redovisat värde	150 000	150 000

**Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 188	415 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 188	415 188
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-192 594	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-192 594	0
Utgående redovisat värde	222 594	415 188

**Not 22 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 337 300	2 337 300
Tillkommande fordringar	226 100	
Avgående fordringar	-350 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 213 400	2 337 300
Utgående redovisat värde	2 213 400	2 337 300

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	226 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 100	0
Utgående redovisat värde	226 100	0

**Not 23 Kortfristiga innehav andelar i koncernföretag
Koncernen**

Under 2021 bildades två nya dotterföretag för att genomföra försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Då dessa innehav ej bedöms vara långsiktiga innehav och verksamheten i företagen under 2021 samt 2022 är oväsentligt för koncernens resultat och ställning konsolideras dessa två företag ej i koncernredovisningen utan upptas till anskaffningsvärdet. Bonn Olles Fastigheter AB är sålt under 2022. Lant Fastigheter AB ska enligt plan säljas under 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört anskaffningsvärde		
Bonn Olles Fastigheter AB (559318-5324)	0	25 000
Lant Fastigheter AB (559325-5457)	25 000	25 000
	25 000	50 000

I koncernens balansräkning finns en fordran på koncernföretag uppgående till 4 234 994 som betstår av fordringar Nydron Invest AB (900 000) och Byggsigurd AB (3 334 994) har på Lant Fastigheter AB.

**Not 24 Kortfristiga innehav av andelar i bostadsrättsföreningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde andelar i bostadsrättsförening	10 150 000	0
	10 150 000	0

Avser innehav i Brf Bonn Olles som innehas för försäljning

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde andelar i bostadsrättsförening	10 150 000	0
	10 150 000	0

Not 25 Uppskjuten skatt

Koncernen

2022-12-31

Skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skillnader i fastigheter	0	-35 235 647	-35 235 647
Skattemässiga underskottsavdrag	9 835 197		9 835 197
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	0	-2 229 807	-2 229 807
Övrigt	470 586		470 586
	10 305 783	-37 465 454	-27 159 671

2021-12-31

Skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skillnader i fastigheter	0	-32 926 771	-32 926 771
Skattemässiga underskottsavdrag	8 212 218	0	8 212 218
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	0	-2 061 547	-2 061 547
Övrigt	224 629	0	224 629
	8 436 847	-34 988 318	-26 551 471

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skillnader i fastigheter	-32 926 771	-2 308 876	-35 235 647
Skattemässiga underskottsavdrag	8 212 218	1 622 979	9 835 197
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-2 061 547	-168 260	-2 229 807
Övrigt	224 629	245 957	470 586
	-26 551 471	-608 200	-27 159 671

Moderbolaget

2022-12-31

Skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden

	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	1 421 770	1 421 770
	1 421 770	1 421 770

2021-12-31

Skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden

	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	147 750	147 750
	147 750	147 750

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	147 750	1 274 020	1 421 770
	147 750	1 274 020	1 421 770

Not 26 Långfristiga skulder

Koncernen

Alla banklån (skulder till kreditinstitut) förfaller inom fem år. Skulder till kreditinstitut innehåller lån som förfaller inom ett år, men lånen förväntas att bli förlängda och redovisas därför som långfristiga skulder. Den del av lånen som enligt plan ska amorteras inom ett år redovisas som kortfristiga skulder.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder	59 654 012	59 206 508
Övriga skulder till aktieägare m.fl. utan fastställd amorteringsplan eller förfallodag	19 022 073	11 041 941
	78 676 085	70 248 449

Not 27 Checkräkningskredit

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	14 400 000	14 400 000
Utnyttjad kredit uppgår till	4 557 033	2 535 189

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlön samt övriga upplupna löner och sociala kostnader	5 276 431	5 887 011
Förutbetalda hyror från hyresgäster	7 600 308	7 130 941
Upplupna räntor	440 492	707 906
Övrigt	2 241 911	2 903 476
	15 559 142	16 629 334

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	737 687	35 000
	737 687	35 000

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	2 646 201	2 832 078
Nedskrivningar finansiella tillgångar	192 594	0
Resultat vid försäljningar anläggningstillgångar	0	-337 529
Andel i intresseföretags resultat	1 505 824	293 986
Resultat vid försäljning av finansiella tillgångar	-16 065 000	0
Förändring av avsättningar	-19 253	31 197
	-11 739 634	2 819 732

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intresseföretag	276 100	1 420 000
Resultat vid försäljning av andelar i dotterbolag	-16 065 000	0
	-15 788 900	1 420 000

**Not 30 Försäljning av finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen likvid vid försäljning andelar dotterbolag	16 090 000	150 000
Avgår likvidamedel i dotterbolaget vid försäljningen		-342 751
	16 090 000	-192 751

Årets försäljning avser försäljning av andelar i Bonn Olles Fastigheter AB som har redovisats som en kortfristig innehav och inte har varit konsoliderat i koncernens resultat- och balansräkning.

**Not 31 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Andel av årets inköp som skett från andra företag i koncernen	49,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Utdelningar	2 484 000	1 860 000
Resultat vid avyttringar andelar	16 065 000	0
Nedskrivningar	-50 000	-420 000
	18 499 000	1 440 000

**Not 33 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

	2022	2021
Nedskrivningar	-226 100	-1 000 000
	-226 100	-1 000 000

**Not 34 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-5 000 000	0
	-5 000 000	0

Koncernbidrag har lämnats till dotterbolaget Byggsigurd AB.

**Not 35 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 329 948	16 609 948
Försäljning		-350 000
Lämnade aktieägartillskott	108 100	420 000
Omklassificeringar till intressebolag		-350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 438 048	16 329 948
Ingående nedskrivningar	-1 009 947	-989 947
Återförda nedskrivningar		200 000
Omklassificeringar		200 000
Årets nedskrivningar	-50 000	-420 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 059 947	-1 009 947
Utgående redovisat värde	15 378 101	15 320 001

**Not 36 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hexan AB	60%	60%	1 200	950 000
Cervera Örnköldsvik AB	60%	60%	600	60 000
Byggsigurd Aktiebolag	100%	100%	72 000	5 600 000
Abolina Fastigheter AB	100%	100%	500	4 750 000
Filippa Fastigheter AB	100%	100%	500	50 000
Noås Industri Aktiebolag	100%	100%	6 000	1 000 001
BjästaÅ AB	100%	100%	12 000	2 800 000
Acar Bilpool AB	100%	100%	500	50 000
Pentan AB	60%	60%	300	30 000
Heptan AB	60%	60%	300	30 000
Familjengrön AB	55%	55%	550	58 100
				15 378 101

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hexan AB	556360-4106	Örnköldsvik	8 501 680	1 451 935
Cervera Örnköldsvik AB	556739-3656	Örnköldsvik	1 062 609	316 356
Byggsigurd Aktiebolag	556125-9309	Örnköldsvik	74 810 861	2 476 057
Abolina Fastigheter AB	556863-7044	Örnköldsvik	112 672	506
Filippa Fastigheter AB	556919-4300	Örnköldsvik	51 650	207
Noås Industri Aktiebolag	556319-2649	Örnköldsvik	649 005	-98 315
BjästaÅ AB	556474-6666	Örnköldsvik	2 614 037	101 311
Acar Bilpool AB	559004-3054	Örnköldsvik	50 054	5 341
Pentan AB	556866-4576	Bollnäs	1 780 861	6 095
Heptan AB	556866-4584	Hudiksvall	862 323	30 745
Familjengrön AB	559126-7389	Örnköldsvik	105 928	-140 460

Familjengrön AB (559126-7389) har efter räkenskapsårets slut bytt namn till SR by AnnP AB.

**Not 37 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal stamaktier	1 000	100
	1 000	

**Not 38 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 318 058
årets vinst	13 346 661
	16 664 719

disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 664 719
	16 664 719

**Not 39 Ställda säkerheter
Koncernen**

2022-12-31

2021-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	389 300 800	393 150 800
Företagsinteckningar	22 750 000	22 750 000
	412 050 800	415 900 800

För övriga skulder och åtaganden

Pant i fordran (kapitalförsäkring)	360 000	360 000
	360 000	360 000

Moderbolaget

Inga ställda säkerheter finns i moderbolaget.

2023070434456

**Not 40 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållet statligt investeringsstöd som eventuellt kan återkrävas	2 548 945	2 548 945
	2 548 945	2 548 945

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Generella borgenförbindelser för koncernbolag	98 792 200	99 921 520
	98 792 200	99 921 520

Moderbolaget har generella obegränsade borgenförbindelser ställda till SEB för ett antal lån och krediter i dotterbolag. Värdet av de skulder och krediter per 2022-12-31 som ingår i den generella borgen har redovisats i beloppen ovan.

2023070434457


Örnsköldsvik 2023-06-30


Anders Nordin
Ordförande


Jens Nordin



Sam Nordin

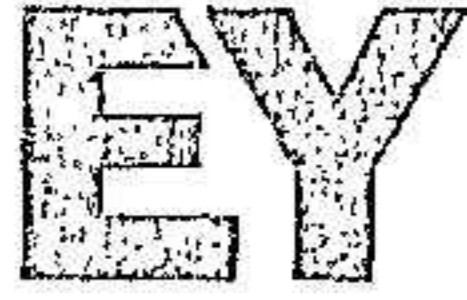

Jonas Berglund


Karl-Erik Nordin


Fredrik Nordin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Ernst & Young Aktiefbolag

Joakim Grundin
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023070434458

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nydron Invest Aktiebolag, org.nr 556228-5451

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nydron Invest Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

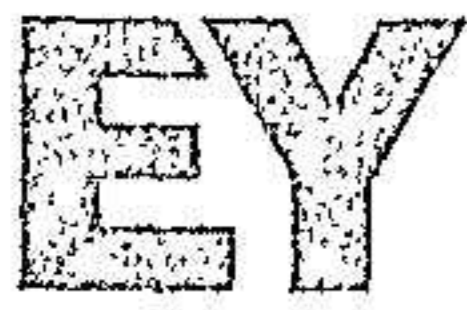
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 och koncernredovisningen.

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 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nydron Invest Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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. 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.

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.

Örnsköldsvik den 30 juni 2023

Ernst & Young AB

Joakim Grundin
Auktoriserad Revisor

2023070434459