

Årsredovisning
för
Nordsten Fastigheter AB

559163-7433

Räkenskapsåret

2023



Årsredovisning

för

Nordsten Fastigheter AB

559163-7433

Räkenskapsåret

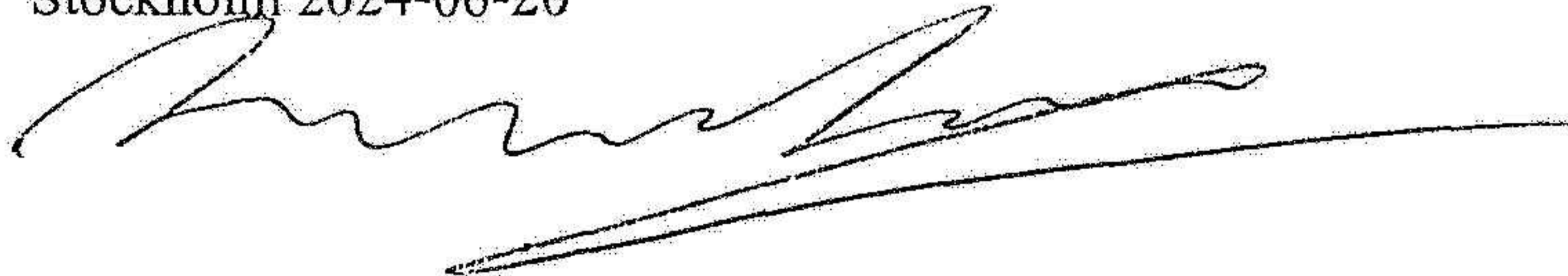
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordsten Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-20



Daniel Tellberg

Styrelsen för Nordsten Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget som bildades 2018 bedriver verksamhet inom fastighetsbranschen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökade räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkas negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömning görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 155	2 924	1 181	8
Resultat efter finansiella poster	-5 813	-2 332	1 656	-2 193
Soliditet (%)	8,6	12,4	14,0	72,4

Från slutet av 2021 har bolaget tagit över kostnader för hyra, personal, konsulter mm från tidigare koncernmoder VR II Bostas och har även tagit över att fakturera ned management fee till dotter bolag.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 500	599 500	27 027 960	-2 481 405	25 196 555
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-2 481 405	2 481 405	0
Årets resultat				-7 264 439	-7 264 439
Belopp vid årets utgång	50 500	599 500	24 546 555	-7 264 439	17 932 116

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 146 054
årets förlust	-7 264 439
	17 881 615
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 881 615
	17 881 615

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 155 255	2 923 505
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 155 255	2 923 505
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-868 493	-1 150 123
Personalkostnader	2	-3 094 371	-2 337 328
Summa rörelsekostnader		-3 962 864	-3 487 451
Rörelseresultat		-807 609	-563 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 414 119	10 116 089
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-12 000 000	-8 500 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 419 478	-3 383 828
Summa finansiella poster		-5 005 359	-1 767 739
Resultat efter finansiella poster		-5 812 968	-2 331 685
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	550 000
Förändring av periodiseringsfonder		-897 078	-432 460
Summa bokslutsdispositioner		-897 078	117 540
Resultat före skatt		-6 710 046	-2 214 145
Skatter			
Skatt på årets resultat		-554 393	-267 260
Årets resultat		-7 264 439	-2 481 405

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	25 784 339	11 249 339
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	24 737 882	22 237 882
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 522 221	33 487 221
Summa anläggningstillgångar		50 522 221	33 487 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		14 619 467	32 308 749
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		154 791 821	139 187 006
Övriga fordringar		98 295	88 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 000	37 194
Summa kortfristiga fordringar		169 524 583	171 621 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		980 713	370 107
Summa kassa och bank		980 713	370 107
Summa omsättningstillgångar		170 505 296	171 991 284
SUMMA TILLGÅNGAR		221 027 517	205 478 505

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		50 500	50 500
Summa bundet eget kapital		50 500	50 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		25 146 054	27 627 459
Årets resultat		-7 264 439	-2 481 405
Summa fritt eget kapital		17 881 615	25 146 054
Summa eget kapital		17 932 115	25 196 554

Obeskattade reserver

Övriga obeskattade reserver		1 329 538	432 460
Summa obeskattade reserver		1 329 538	432 460

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	6	169 673 992	162 080 452
Summa långfristiga skulder		169 673 992	162 080 452

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		27 454	49 245
Skulder till koncernföretag		29 282 079	17 065 759
Skatteskulder		805 852	267 260
Övriga skulder		402 177	276 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 574 310	110 552
Summa kortfristiga skulder		32 091 872	17 769 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 027 517	205 478 505
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	3 419 459	3 383 604
Räntekostnader för skatter och avgifter	19	3
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	221
	3 419 478	3 383 828

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 749 339	11 258 914
Försäljningar/utrangeringar	0	-9 575
Aktieägartillskott	26 535 000	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 284 339	19 749 339
Ingående nedskrivningar	-8 500 000	0
Årets nedskrivningar	-12 000 000	-8 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 500 000	-8 500 000
Utgående redovisat värde	25 784 339	11 249 339

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 237 882	22 237 882
Omklassificering	2 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 737 882	22 237 882
Utgående redovisat värde	24 737 882	22 237 882

Not 6 Långfristiga skulder koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder koncernföretag	169 673 992	162 080 452
	169 673 992	162 080 452

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Bolagsborgen	121 500 000	0
	121 500 000	0

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström

Krister Karlsson

Daniel Tellberg

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

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557520194318

Dokument

NFAB.pdf
Huvuddokument
9 sidor
Startades av Mia Valerius (MV)
Färdigställt 2024-06-20 15:28:01 CEST (+0200)

Initierare

Mia Valerius (MV)
mia.valerius@sbbnorden.se

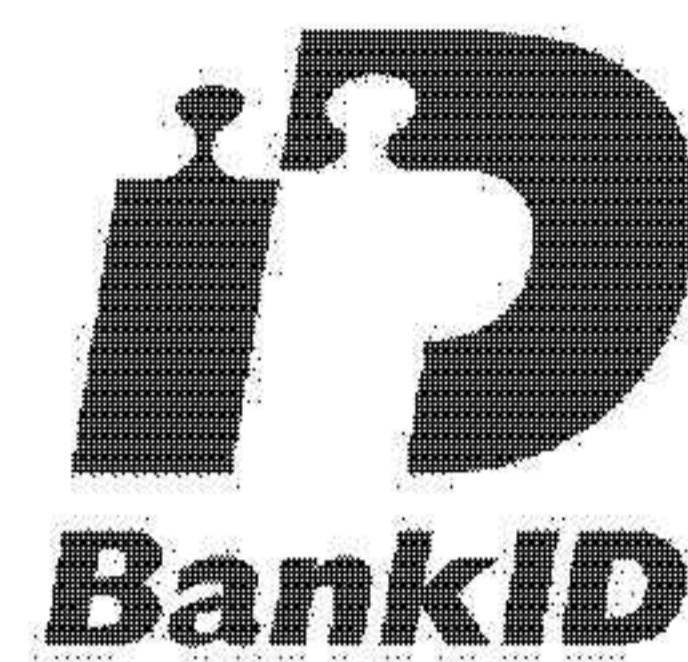
Signerare

Linda-Marie Emilsson (LE)
linda-marie.emilsson@se.ey.com



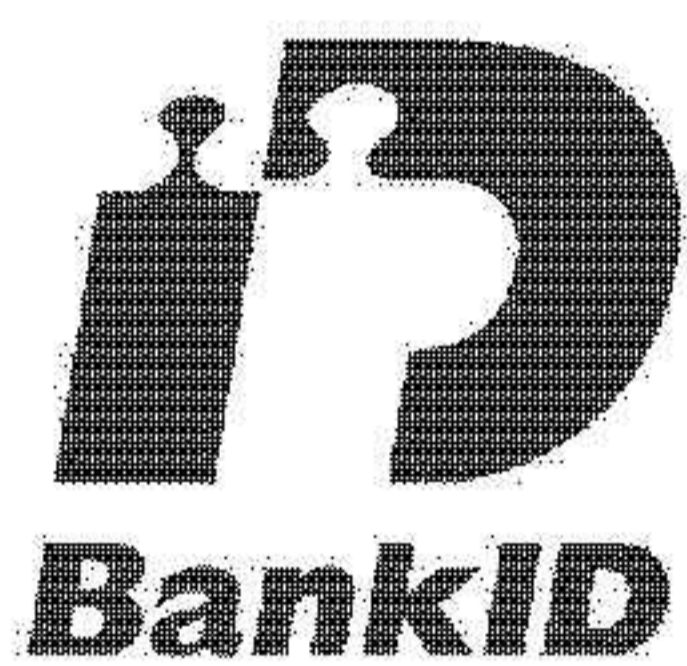
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA-MARIE EMILSSON"
Signerade 2024-06-20 15:28:01 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
annika.ekstrom@sbbnorden.se



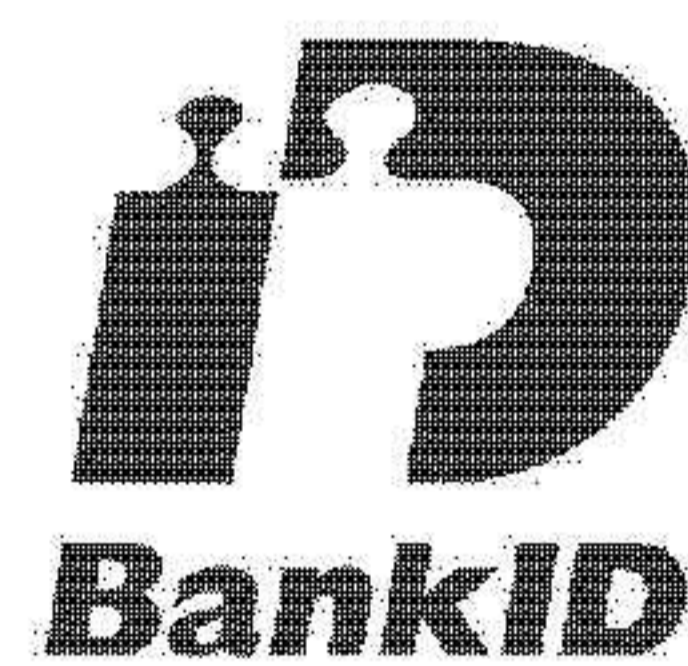
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2024-06-20 06:18:49 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
krister@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2024-06-20 12:56:26 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
leiv@sbbnorden.se



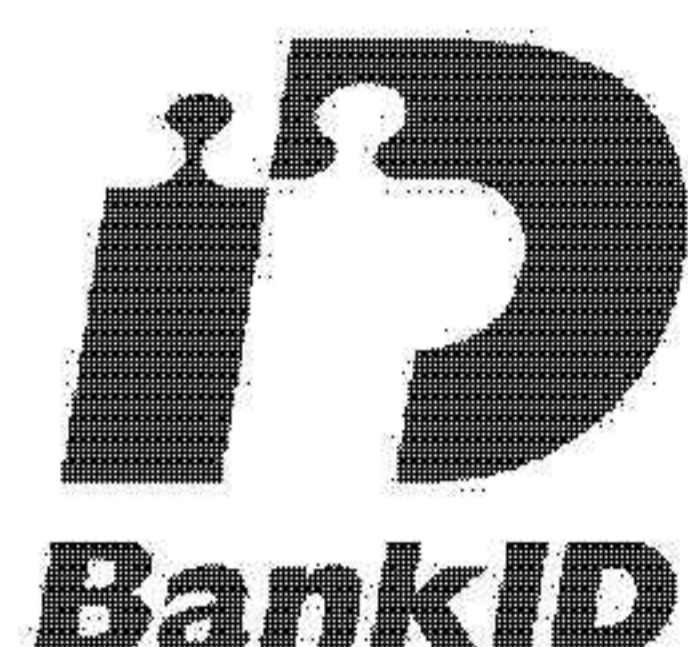
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2024-06-20 13:32:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520194318

Daniel Tellberg (DT)
daniel.tellberg@sbbnorden.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID-var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-06-20 00:06:54 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordsten Fastigheter AB, org.nr 559163-7433

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordsten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordsten 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Nordsten Fastigheter AB 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.

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordsten Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordsten Fastigheter AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisioner 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

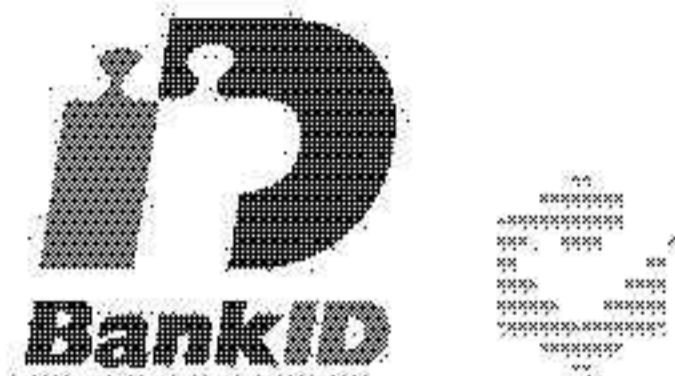
LINDA-MARIE EMILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d869ab99e5f419[...]24599f312af9a

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 13:27:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>