

Årsredovisning för  
**Nordlo Fastigheter AB**  
559176-8220

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlo Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Danderyd, 2023-04-25



John Lindell  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlo Fastigheter AB, 559176-8220, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och därmed tillhörande verksamhet inom Sverige.

Bolaget har tre helägda dotterbolag. Nymilsgatan i Flatås AB, 556970-0569, Bikarbonatet AB, 556952-8580 och Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705.

Bolaget ägs till 50% av Gunnar Nordfeldts AB, 556969-7559 och 50% av Bantorget Hyresbostäder AB, 559085-6737.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsemarginal %	-	-	-	-
Balansomslutning	48 994 145	28 210 063	27 950 770	643 620
Soliditet %	3,4	6,2	3,9	53,3

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställs fastigheten Skuren i Malmö och under juni flyttade de första hyresgästerna in i husen.

Fastigheten Skuren 1 i Hyllie, Malmö omfattar 85 st lägenheter. Byggnaden har solceller på taket motsvarande 35 % av fastighetens elförbrukning.

Fastigheten har även en lokal om 50m<sup>2</sup> och en bilpool i anslutning till fastigheten.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000	2 538 984	-826 189
Omföring av föreg års vinst		-826 189	826 189
Årets resultat			79 181
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>1 712 795</b>	<b>79 181</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 712 795
årets resultat	-79 181
Totalt	<u>1 633 614</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>1 633 614</u>
Summa	1 633 614

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023051014648

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		-	-1
		-	-1
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-96 872	-1 098 437
<b>Rörelseresultat</b>		-96 872	-1 098 438
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 266	-1 902
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-99 138	-1 100 340
<b>Resultat före skatt</b>		-99 138	-1 100 340
Skatt på årets resultat	3	19 957	274 151
<b>Årets resultat</b>		-79 181	-826 189

2023051014649

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	23 957 513	26 703 563
Fordringar hos koncernföretag	5	23 500 000	-
Uppskjuten skattefordran	6	294 108	274 151
		<u>47 751 621</u>	<u>26 977 714</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>47 751 621</u>	<u>26 977 714</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		106 544	140 937
Övriga fordringar		1 002 700	1 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	664
		<u>1 109 244</u>	<u>1 141 601</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>133 280</u>	<u>90 748</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 242 524</u>	<u>1 232 349</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>48 994 145</u>	<u>28 210 063</u>

2023051014650

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 538 984	2 781 199
Vinst eller förlust föregående år		-826 189	-242 215
Årets resultat		-79 181	-826 189
		<u>1 633 614</u>	<u>1 712 795</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 683 614</u>	<u>1 762 795</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		45 899 450	25 145 500
		<u>45 899 450</u>	<u>25 145 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		888	664
Skulder till koncernföretag		1 068 213	1 168 213
Övriga kortfristiga skulder		296 980	102 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 000	30 000
		<u>1 411 081</u>	<u>1 301 768</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 994 145</u>	<u>28 210 063</u>

2023051014651

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	2 266	1 902
<b>Summa</b>	<b>2 266</b>	<b>1 902</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till skattemässigt underskott	19 957	274 151
	<b>19 957</b>	<b>274 151</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 703 563	26 703 563
-Slutavräkning förvärv	-2 746 050	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 957 513</b>	<b>26 703 563</b>

#### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har ett bestämmande inflytande gällande alla tre dotterföretagen, vilket innebär att företaget

har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Nymilsgatan i Flatås AB, 556970-0569, Stockholm	500	100	1 150 000
Bikarbonatet AB, 556952-8580, Stockholm	500	100	150 000
Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705, Stockholm	500	100	22 657 513
			<b>23 957 513</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Tillkommande fordringar	23 500 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 500 000</b>	-

Avser lån till Nordlo Fastigheter Skuren AB, övertagen fordran från Bantorget Hyresbostäder AB.

### Not 6 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Andra outnyttjade skatteavdrag	294 108		294 108
Uppskjuten skattefordran/skuld	294 108		294 108
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>294 108</b>		<b>294 108</b>
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skattemässigt underskottsavdrag	274 151		274 151
Uppskjuten skattefordran/skuld	274 151		274 151
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>274 151</b>		<b>274 151</b>

**Not 7 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

2023051014654

## Underskrifter

Danderyd, enligt våra digitala underskrifter

Johan Hessius  
Styrelseordförande

Gunnar Nordfeldt  
Styrelseledamot

Erik Spernaes  
Styrelseledamot

Michael Schwieler  
Styrelseledamot

John Lindell  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ERIK SPERNAES Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SPERNAES  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196407181251

Erik Spernaes  
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se

2023-02-24 11:54:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUNNAR NORDFELDT 194603171911 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR NORDFELDT  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194603171911

Gunnar Nordfeldt  
gunnar@nordfeldts.se  
146705482500  
194603171911

2023-02-27 11:34:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MICHAEL SCHWIELER Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Michael Schwieler  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196405211050

Michael Schwieler  
michael.schwieler@nordfeldts.se

2023-03-02 13:55:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHN LINDELL 197004090218 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Axel Lindell  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197004090218

John Lindell  
john.lindell@nordfeldts.se  
197004090218

2023-02-24 10:47:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023051014656

JOHAN HESSIUS Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Ivar Hessius  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195802101450

Johan Hessius  
johan.hessius@cirio.se

*2023-02-24 09:51:29 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

CHRISTINE WIKSTRÖM Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197710270666

Christine Wikström  
christine.wikstrom@pwc.com  
146709294877

*2023-03-06 18:03:56 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023051014657

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlo Fastigheter AB, org.nr 559176-8220

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordlo Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordlo Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Nordlo Fastigheter AB.

### 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 Nordlo 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.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordlo Fastigheter AB för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordlo 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.

## 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 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. Den 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
- 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 revisionsssed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-06 18:03:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Datum

Christine Wikström  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023032113372