Årsredovisning

för

Lanius Holding Grön AB

556810-4474

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Bernhard Hagen, Styrelseledamot
2024-06-17

Styrelsen för Lanius Holding Grön AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta aktier samt därmed förenlig verksamhet.
Företaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har helägda Lanius Nord Ekonomisk förening avvecklats. Några ytterligare väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inte inträffat.

Miljö

Bolaget bedriver ingen anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20	-20	-20	-20
Balansomslutning	120	100	100	100
Soliditet (%)	83	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Belopp vid årets ingång	100 000	79	0	**100 079**
Årets resultat			-100	**-100**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**79**	**-100**	**99 979**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	79
årets förlust	-100
	-21
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-21
	-21

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-20 000	-20 000
		-20 000	**-20 000**
Rörelseresultat		**-20 000**	**-20 000**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-100	0
		-100	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-20 100**	**-20 000**
Bokslutsdispositioner	2	20 000	20 000
Resultat före skatt		**-100**	**0**
Årets resultat		**-100**	**0**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	0	100
		0	**100**
Summa anläggningstillgångar		**0**	**100**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		119 979	99 979
		119 979	**99 979**
Summa omsättningstillgångar		**119 979**	**99 979**
SUMMA TILLGÅNGAR		**119 979**	**100 079**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		79	79
Årets resultat		-100	0
		-21	**79**
Summa eget kapital		**99 979**	**100 079**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		20 000	0
Summa kortfristiga skulder		**20 000**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**119 979**	**100 079**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m
Kortfristiga fordringar, avsättningar och kortfristiga skulder har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Aktier i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernuppgifter
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

Den minsta koncern som upprättar koncernårsredovisning där företaget ingår är Nordr Sverige AB org.nr 556550-7307 med säte i Solna.

Den största koncernen där koncernredovisning upprättas är Nordr Holding AS, org.nr 925 173 819.

Det utländska moderföretagets koncernårsredovisning finns att tillgå hos Nordr Holding AS i Norge.

Med stöd av ÅRL 7 kap 2 § angående moderföretag i en mindre koncern behöver ingen koncernredovisning upprättas för denna underkoncern.

Koncerninterna köp och försäljningar
Inga inköp eller försäljningar har skett från koncernföretag.

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 2 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	20 000	20 000
	20 000	**20 000**

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	
Inköp	0	100
Försäljningar	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**100**
Utgående redovisat värde	**0**	**100**

Under året avyttrades samtliga andelar i Lanius Nord Ekonomisk förening, 769617-9816

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Solna 2024-06-13

Kjell Cederstrand
Kjell Cederstrand
Ordförande

Bernhard Hagen
Bernhard Hagen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lanius Holding Grön AB, org.nr 556810-4474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lanius Holding Grön AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lanius Holding Grön 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 för Lanius Holding Grön 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 Lanius Holding Grön 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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. 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 förvaltning för Lanius Holding Grön AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Lanius Holding Grön 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-13 14:10:43 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Datum

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Nordr Sverige AB

556550-7307

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Styrelsen och verkställande direktören för Nordr Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsbeskrivning

Nordr Sverige AB ägs av Nordr AS org.nr 923 038 000, säte Oslo, Norge.

Koncernen är en av Skandinaviens största bostadsutvecklare med fokus på att köpa centralt belägen exploaterad mark, för att bygga stora och hållbara bostadsprojekt för breda målgrupper i de Norska och Svenska storstadsregionerna. I detta bidrar Nordr till en övergripande omställning från "brunt" till "grönt" genom sanering av tidigare industrifastigheter som sedan utvecklas till levande bostadsområden med förbättrad vattenkvalitet, ökad biologisk mångfald, sänkt energiförbrukning och förbättrade livsmiljöer.

Genom goda samarbetsprocesser och genomarbetade planförslag uppnår Nordr hög nyttjandegrad och förkortad regleringstid. När projekts sätts på marknaden är bolagets ambition att med stark säljkultur, “state of the art” marknadsföring samt enkel och digitaliserad kundresa, attrahera breda målgrupper och uppnå de högsta priserna för jämförbara produkter.

Nordr bygger uteslutande med totalentreprenader tillsammans med välkända entreprenörer. Eftersom vi är stor aktör på marknaden för bostadsutveckling och har hög beställarkompetens uppnår vi konkurrenskraftiga byggkostnader.

I Sverige utvecklar Nordr bostäder i de växande storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund. Bolaget har sitt säte i Stockholm med huvudkontor i Solna och affärsområdeskontor i Malmö och Göteborg.

Markportfölj

Nordrs markportfölj utgör grunden för bolagets framtida värdeskapande. Markportföljen har byggts upp med genomtänkta, väl avvägda transaktioner under lång tid.

Vid utgången av 2023 bestod Nordr Sveriges markportfölj av 9 958 enheter (9 516 netto).

Markportföljen består av en kombination av förvärvade, ägda tomter och köpoptioner. De sistnämnda betyder i praktiken att Nordr erhållit en option om att köpa marken. Vanligtvis betyder optionen att Nordr gör delbetalning i samband med lagakraftvunnen detaljplan och vid byggstart, vilket innebär att optioner utgör en mycket kapitaleffektiv markanskaffningsmodell. Byggrätten reglerar hur många enheter ett projekt består av.

Under året byggstartade Nordr Sverige 180 (156 netto) enheter, som därmed lyfts ut ur markportföljen och Nordr har sålt externt 339 (270) enheter. Parallellt förvärvade bolaget 171 (593) nya byggrätter (bland annat förvärvet av 50% av Folkhem), samtidigt som 991 (729) enheter utgått eller justerats i befintliga projekt, vilket innebär en minskning om 1 339 (562) enheter.

Tillgångarna i markportföljen redovisas som exploateringsfastigheter i årsredovisningens balansräkning.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Försäljning

Nordr Sverige sålde 236 bostäder (219 netto) med ett försäljningsvärde om 1085 (952) MSEK under räkenskapsåret 2023.

I Sverige har Nordr infört en egen räntegaranti, som ger bostadsköpare större förutsägbarhet kring de fasta månadsutgifterna. I korthet betyder räntegarantin att berörda bostadsrättsföreningar får en högsta garanterad räntenivå om 3,25 procent. Överskjutande ränta hanteras av Nordr genom en försäkring, vilket uppskattats av både befintliga och nya kunder i de projekt som omfattas. Berörda bostadsrättsföreningar framgår i not 23.

Upplösning av tidigare års avsättning till räntegarantin har skett med 5,3 mkr. Nuvarande avsättning uppgår vid årets slut till 22,8 mkr (27). Bedömningen är att på längre sikt bör fortsatt försäljning, som ett resultat av räntegarantin, samt stabilare ränteläge leda till att åtgärden blir nära på kostnadsneutral för bolaget.

Antalet bostäder i produktion uppgick till 1 140 (1 032 netto) vid årets slut, mot 1 886 motsvarande period fg år. Säljgraden för bostäder i produktion var 66%.

Utveckling under året

Under 2023 har marknaden mattats av till följd av höjda räntor, hög inflation och ett allmänt osäkert ekonomiskt klimat. Dessutom har världsläget fortsatt vara instabilt med framför allt Ukrainas situation med Ryssland och nya oroligheter i Gaza.

Sedan sommaren 2022 har Sverige genomgått en av de snabbaste skiftningarna av ränteläget på länge. Vid ingången av 2023 låg styrräntan på 2,5% och vid utgången av året är den uppe på 4%. Räntehöjningarna för hushållen har dessutom skett parallellt med hög inflation och stigande priser på livsmedel, energi och drivmedel, vilket urholkat deras konsumtionsutrymme.

Från pristoppen under våren 2022 bromsade efterfrågan på bostäder upp i hela Sverige och prisfallet i de tre storstadsområdena uppgick till mer än tio procent under året. För nya bostäder, vars marginaler pressats av höga material- och byggkostnader senaste åren har det varit svårt att sänka priserna i motsvarande grad, vilket verkat påverkat försäljningen negativt för hela branschen.

Trots att vi mött en tuff marknad har Nordr säljstartat flera projekt med lyckat resultat. I Lund har vi säljstartat Teaterkatten med mycket fantastiskt resultat och detta gjorde att vi även kunder tidigarelägga byggstart till hösten 2023. I Helsingborg har vi under året säljstartat Oceanbryggan med ett mycket attraktivt sjönära läge och i Täby har vi säljstartat Centro. Båda dessa planeras kunna byggstarta under 2024.

I Nordr Sverige koncernen har intäkterna har minskat med 16% och kostnaderna har minskat med 14%. Resultat efter finansiella poster har minskat med 15,8 Mkr. Resultatminskningen består huvudsakligen av ökade räntekostnader som drabbat oss både i form av ökade räntor i byggkreditiv och finansiell upplåning.
Likvida medel i koncernen hanteras inom ramen för Nordr koncernens koncernkontosystem hos DnB. Per den sista december 2023 uppgår den svenska koncernens saldo till 5,0 (9,8) Mkr.

Väsentliga händelser under året

Under september köpte Nordr Sverige 50% av aktierna i Boostad Bostad Sverige AB av Rikshem. Genom köpet är Nordr Sverige AB 100% ägare av Boostad Bostad AB och därmed också till markportföljen med varumärket Folkhem.
Portföljen består av 1600 byggrätter i Stockholm, Sundbyberg och Uppsala. Ambitionen är att växla upp Folkhems närvaro på Nordrs huvudmarknader i Sverige och Norge.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För verksamhetsåret gör Nordr en återhållsam men något positivare bedömning än 2023. Under första kvartalet ser vi att försäljningen börjar återhämta sig sakta och baserat på nedan tror vi att 2024 kommer att bli bättre än 2023.

*Riksbankens agerande med förväntade sänkningar av styrräntan under 2024, eventuellt redan till sommaren.
*Inflationen bromsar in och påverkar konsumenternas köpkraft positivt.
*Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög med tanke på att det råder generell bostadsbrist i Sverige.

Mycket ser bättre ut inför 2024 men fortfarande ser vi att flera risker och osäkerhetsfaktorer som kvarstår:

*Rysslands invasion av Ukraina och de säkerhetspolitiska och ekonomiska konsekvenserna fortsätter.
*Osäkerheter i övriga omvärlden som direkt och indirekt påverkar finansmarknaden och konsumtionen
*Att styrräntan ligger kvar på hög nivå.

Organisation och anställda

Den svenska koncernen har 118 (125) anställda och redovisar för verksamhetsåret 2023 en omsättning på 2 194 (2 605) Mdr SEK och ett resultat efter skatt på -58 (-42) MSEK. Bolaget är organiserat i två geografiska regioner, region Stockholm och region Syd/Väst.

Väsentliga händelser efter årets utgång

I februari 2024 valde Vd Biljana Pehrsson att säga upp sin anställning på Nordr Sverige. Mårten Othérus som haft rollen regionchef syd/väst och investeringschef utsågs då till ny tillförordnad Vd.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Reserv-fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 000	3 864	459 098	**680 962**
Årets resultat			-60 623	**-60 623**
Belopp vid årets utgång	**218 000**	**3 864**	**398 475**	**620 339**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 000	2 985	700 279	-173 396	**747 867**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-173 396	173 396	**0**
Årets resultat				79 099	**79 099**
Belopp vid årets utgång	**218 000**	**2 985**	**526 882**	**79 099**	**826 967**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	2 194 999	2 605 410	3 032 605	1 641 034	2 010 677
Resultat före skatt	-57 967	-41 948	57 505	43 274	250 180
Balansomslutning	3 258 275	3 026 017	3 295 048	3 842 582	4 147 860
Antal anställda	118	125	114	137	129
Soliditet (%)	19,04	26,67	24,94	23,87	27,10

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1 094 687	1 397 387	1 417 513	941 484	1 254 198
Resultat före skatt	82 054	-197 493	510 720	-58 457	-106 836
Balansomslutning	3 498 107	2 972 338	3 810 044	3 126 119	3 355 580
Antal anställda	118	125	114	137	129
Soliditet (%)	23,6	25,2	24,2	21,2	25,9

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för att framtida generationer ska ha samma möjligheter som vi har idag. Som bostadsutvecklare har Nordr en central roll i att bidra till lägre utsläpp.

I Nordr arbetar vi systematiskt med hållbarhet med en ambition att vara en ledande aktör i branschen kopplat till minskade utsläpp av växthusgaser och utvecklingen av ett hållbart samhälle. För Nordr omfattar arbetet för en hållbar utveckling hela spektrat av ESG-teman: miljö, klimatutsläpp, klimatrisk, biologisk mångfald och andra miljöfaktorer. Vi verkar dessutom för ett anständigt arbetsliv, kompetensutveckling, jämställdhet och värnar alla människors rätt till en egen bostad. Vi följer även upp våra leverantörer för att säkerställa arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter.

Nordr har sedan 2015 förbundit sig att följa de mål som satts i Parisavtalet. Därför har bolaget jämställt hållbarhetsmål med ekonomiska mål och Nordr strävar efter att minska sina utsläpp av växthusgaser med 40 procent före 2025.

Moderbolaget Nordr AS upprättar årligen en mer omfattande hållbarhetsrapport för koncernen där Nordr Sverige ingår.

Finansiell ställning

Koncernens och moderbolagets finansiella ställning är god.
Vid årets slut hade hela Nordr koncernen investerat totalt 5 404 (4 780) Mkr i exploateringsfastigheter. En intern värdering av portföljen för exploateringsfastigheter har gjorts per sista december 2023.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	526 882 418
årets vinst	79 099 092
	605 981 510

disponeras så att	
i ny räkning överföres	605 981 510
	605 981 510

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	2 194 999	2 605 410
		2 194 999	**2 605 410**
Rörelsens kostnader			
Produktions- och driftkostnader	2, 3, 4	-2 066 665	-2 414 165
Personalkostnader	5	-160 684	-185 271
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 596	-3 949
Övriga rörelsekostnader		-16 132	-14 445
Summa Rörelsens kostnader		**-2 247 077**	**-2 617 830**
Rörelseresultat		**-52 078**	**-12 420**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	15 585	75 063
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-33 777	-31 009
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 302	266
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	1 001	-73 848
Summa resultat från finansiella poster		**-5 889**	**-29 528**
Resultat efter finansiella poster		**-57 967**	**-41 948**
Resultat före skatt		**-57 967**	**-41 948**
Skatt på årets resultat	11	-2 658	979
Årets resultat		**-60 623**	**-40 969**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-60 623	-40 969

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	25 259	22 768
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 259**	**22 768**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	264 831	425 676
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	34 687	82 658
Uppskjuten skattefordran	15	9 065	11 670
Andra långfristiga fordringar	16	471 291	316 546
Summa finansiella anläggningstillgångar		**779 874**	**836 550**
Summa anläggningstillgångar		**805 133**	**859 318**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	17	1 383 956	1 437 751
Summa varulager		**1 383 956**	**1 437 751**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 422	12 401
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 598	5 463
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	64 915	29 158
Övriga fordringar	19	905 856	608 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	83 377	63 404
Summa kortfristiga fordringar		**1 064 168**	**719 052**
Kassa och bank		5 018	9 896
Summa omsättningstillgångar		**2 453 142**	**2 166 699**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 258 275**	**3 026 017**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	21	218 000	218 000
Reserver		3 864	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		398 475	462 962
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**620 339**	**680 962**
Summa eget kapital		**620 339**	**680 962**
Avsättningar	22		
Övriga avsättningar		65 521	82 584
Summa avsättningar		**65 521**	**82 584**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		1 413 353	676 660
Övriga skulder		93 160	59 778
Summa långfristiga skulder		**1 506 513**	**736 438**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	700 000
Leverantörsskulder		43 527	182 710
Skulder till koncernföretag		279 385	18 155
Skulder till intresseföretag		679	90
Övriga skulder	25	71 806	91 829
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	332 650	338 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	337 855	194 422
Summa kortfristiga skulder		**1 065 902**	**1 526 033**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 258 275**	**3 026 017**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-57 967	-41 958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	32 730	-16 068
Betald skatt		-51	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-25 288**	**-58 026**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter		10 997	57 432
Förändring kundfordringar		5 979	4 124
Förändring av kortfristiga fordringar		-378 016	296 529
Förändring leverantörsskulder		-139 183	55 908
Förändring av kortfristiga skulder		405 972	211 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-119 539**	**567 520**
Investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		-125 756	21 146
Förvärv och försäljning av intresseföretag		175 159	0
Kapitaltillskott/kapitaluttag intresseföretag		1 550	-36 201
Förändring långfristig fordran		0	1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 087	-4 183
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-279	-322
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**44 587**	**-19 559**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		33 381	-221 773
Upptagna lån		36 693	0
Omklassificering till kortfristigt		0	-323 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**70 074**	**-545 113**
Årets kassaflöde		**-4 878**	**2 848**
Likvida medel vid årets början		9 896	7 048
Likvida medel vid årets slut		**5 018**	**9 896**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 094 687	1 397 387
Summa rörelsen intäkter m.m.		**1 094 687**	**1 397 387**
Rörelsens kostnader			
Produktions- och driftkostnader	2, 3, 4	-1 044 261	-1 508 352
Personalkostnader	5	-159 292	-185 271
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 908	-3 948
Summa rörelsens kostnader		**-1 207 461**	**-1 697 571**
Rörelseresultat		**-112 774**	**-300 184**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	30	100 618	187 736
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-1 503	3 380
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-16 558	-21 009
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	85 410	6 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 095	-73 772
Summa resultat från finansiella poster		**166 872**	**102 691**
Resultat efter finansiella poster		**54 098**	**-197 493**
Koncernbidrag	31	27 956	24 806
Resultat före skatt		**82 054**	**-172 687**
Skatt på årets resultat	11	-2 955	-709
Årets resultat		**79 099**	**-173 396**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	25 259	22 768
Summa Materiella anläggningstillgångar		**25 259**	**22 768**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32, 33	400 273	47 546
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	168 202	341 439
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	34 687	82 658
Uppskjuten skattefordran	15	8 347	11 302
Andra långfristiga fordringar	16	115 042	29 548
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**726 551**	**512 493**
Summa anläggningstillgångar		**751 810**	**535 261**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter	17	482 887	487 329
Summa Varulager m m		**482 887**	**487 329**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 237	8 346
Fordringar hos koncernföretag		1 850 492	1 657 858
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 626	5 457
Upparbetad ej fakturerad intäkt	18	193 683	47 057
Övriga fordringar	19	176 532	207 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	33 052	22 998
Summa Kortfristiga fordringar		**2 262 622**	**1 949 083**
Kassa och bank		788	664
Summa omsättningstillgångar		**2 746 297**	**2 437 076**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 498 107**	**2 972 337**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	218 000	218 000
Reservfond		2 985	2 985
Summa Bundet eget kapital		**220 985**	**220 985**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		526 882	700 279
Årets resultat		79 099	-173 396
Summa Fritt eget kapital		**605 981**	**526 883**
Summa eget kapital		**826 966**	**747 868**
Avsättningar	22, 23		
Övriga avsättningar		60 245	81 866
Summa avsättningar		**60 245**	**81 866**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		1 076 660	676 660
Övriga skulder		215 440	16 495
Summa långfristiga skulder		**1 292 100**	**693 155**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	700 000
Leverantörsskulder		38 172	158 017
Skulder till koncernföretag		740 594	270 949
Skulder till intresseföretag		2 979	2 390
Skatteskulder		-385	2 587
Övriga skulder	25	35 990	20 778
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	102 780	133 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	98 666	161 471
Summa kortfristiga skulder		**1 318 796**	**1 449 448**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 498 107**	**2 972 337**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	54 098	-197 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	22 132	77 917
Betald skatt		594	-1 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**76 824**	**-120 794**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av exploateringsfastigheter		-38 357	-137 292
Förändring av kundfordringar		3 109	3 969
Förändring av kortfristiga fordringar		-283 440	970 435
Förändring av leverantörsskulder		-119 851	49 509
Förändring av kortfristiga skulder		-16 649	-240 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-378 364**	**525 429**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 399	-3 236
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-468 411	-182 293
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		254 353	162 718
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-220 457**	**-22 811**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		998 945	174 101
Omklassificering till kortfristigt		-400 000	-676 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**598 945**	**-502 559**
Årets kassaflöde		**124**	**59**
Likvida medel vid årets början		664	605
Likvida medel vid årets slut		**788**	**664**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, TK

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet har upprättats i enlighet med ÅRL 7:1 och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande i. Konsolideringen baseras på följande huvudprinciper:

- Bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande i, konsolideras i sin helhet.
- Bolag som ej utgör dotterbolag och som driver entreprenadprojekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt med avgränsad verksamhet, delas upp i joint ventures och i joint operations.
- Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden och Joint operations konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Vanligtvis inträffar detta i samband med tillträde till aktierna. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättade enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkt då det bestämmande inflytandet erhölls. Tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I de fall Nordr Sverige koncernen förvärvar markområden genom bolagsförvärv, hänförs eventuell mellanskillnad mellan de förvärvade nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet för aktierna till övervärde på exploateringsfastigheter.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor och tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare och köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Med utgångspunkt från K3 23:18 tillämpas successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenadavtal. Ett projekts resultatavräkningsgrad beräknas genom att;

$$\frac{\text{Upparbetad projektkostnad}}{\text{Projektets prognosticerade totalkostnad}} \times \frac{\text{Antal sålda lägenheter}}{\text{Totalt antal lägenheter i projektet}}$$

Upparbetad projektkostnad innefattar även anskaffningsvärdet för mark. Fastställd resultatavräkningsgrad används sedan för att beräkna periodens andel av intäkter och kostnader. Upplysningar avseende pågående projekt redovisas i not 18 och not 24.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Nordr AS, org. nr 923 038 000 med säte i Oslo, Norge. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Nordr AS (org nr 923 038 000) Postboks 1110, Forneburingen, 1307 Fornebu, Norge (https://nordr.com/no/)

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 10,7 (1,8) % av försäljningen andra företag inom Nordr AS:s koncern.

Koncernens transaktioner med närstående avser endast gemensamma verksamheter och joint venture.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer	3 år

När det finns en indikation på att en tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om reversering av tidigare gjord nedskrivning bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i det kostnadsslag där tillgången ursprungligen redovisats.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Nordr Sverige AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och koncernen 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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Nordr Sverige AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten resultat från intresseföretag respektive resultat från koncernföretag. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Nordr Sverige AB investerat i.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Varulager

Exploateringsfastigheter

Varulagret består av exploateringsfastigheter och avser innehav av råmark och fastigheter för framtida exploatering. I anskaffningsvärdet för fastigheter ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader och utvecklingskostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt aktiverad ränta. Exploateringsfastigheterna är värderade till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet i enlighet med K3 kap 13 - redovisning av varulager. Minst en gång om året genomförs en individuell värdering för att utröna om det föreligger nedskrivningsbehov för någon av fastigheterna. Värderingen görs objekt för objekt och utgår från de vid varje tillfälle kända förhållanden som råder för enskilda fastigheter och marknader.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fodringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Leasingavtal

Leasingavtal avseende förhyrning av bilar klassificeras som finansiell leasing. Förhyrda bilar redovisas som anläggningstillgång och skuld i balansräkningen. Minimileaseavgifterna fördelas på ränta och amortering. Tillgångarna skrivs av i takt med den bedömda nyttjandeperioden och räntekostnader och övriga tillkommande kostnader redovisas det räkenskapsår de uppkommer. Leasingavtal avseende bilar löper på fyra år, utan förpliktelser eller rättigheter att förvärva tillgången.

Förhyrning av kontorslokaler klassas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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 skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats. Vid försäljning av totalentreprenader lämnar företaget 5 års garanti. Avsättningar för tillkommande kostnader avseende dessa åtaganden görs baserat på historisk information om uppkomna kostnader för att reglera krav enligt garantivillkoren. Vidare gör bolaget en schablonberäknad garantiavsättning för att kompensera för ej kända garantikostnader. Förpliktelser hänförliga till räntegarantin som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgår i form av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Nordr Sverige AB har avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att bolaget betalar fastställda avgifter till pensionsinstitut och har ingen legal eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i det fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser. De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring, redovisas till kapitalförsäkringens redovisade värde.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Nordr Sverige har avgiftsbestämda pensionsplaner.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

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.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan. Likt koncernen består moderbolagets intäkter främst av entreprenadavtal med fast pris

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och 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 lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital
Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Likvida medel
Moderföretaget har en utnyttjad kredit på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som skuld till koncernbolag i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Koncernen och Moderbolaget

Nordr Sverige AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.
De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av exploateringsfastigheter
Nordrs exploateringsfastigheter värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Nordr följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Redovisning av uppskjutna skattefordringar
Vid utgången av räkenskapsåret har skattevärdet av koncernens underskottsavdrag ej redovisats som tillgång. Detta utifrån en försiktig bedömning av koncernens utsikter att inom de närmaste åren generera positivt skattemässigt resultat att nyttja mot upparbetade underskott.

Successiv vinstavräkning
Nordr tillämpar successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenad. För att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen krävs att projektintäkter och projektkostnader kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att Nordrs system för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning och tidigare ledning av projekt. Bedömningselementet innebär att det slutliga projektutfallet kan avvika från de bedömningar som görs.

Not 3 Arvode till revisorer
Koncernen och Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	3 355	2 023
	3 355	**2 023**

Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing
Koncernen och Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räkenskapsårets betalda leasingavgifter	9 280	14 704
Förfaller till betalning inom ett år	8 081	5 607
Förfaller till betalning mellan ett och fem år	23 834	31 915

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler.
Nordr Sverige AB hyr sina kontorslokaler av Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB. Avtalet för huvudkontoret i Stockholm gäller till och med 2028-09-30.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen och Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	70	73
Män	48	52
	118	**125**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 139	2 720
Övriga anställda	94 330	113 219
	98 469	**115 939**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	30 829	36 408
Pensionskostnader för övriga anställda	17 874	27 504
	48 703	**63 912**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**147 172**	**179 851**

Bolaget har ej lämnat några ersättningar till styrelsen. För verkställande direktörens räkning har 877 (916) tkr betalats i pensionspremier och av ersättning till styrelse och VD utgör 0 (0) tkr bonus till VD.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	25 %
Andel män i styrelsen	100 %	75 %
Andel kvinnor i företagsledningen, inkl VD	50 %	43 %
Andel män i företagsledningen, inkl VD	50 %	57 %

Avtal om avgångsvederlag
Verkställande direktören har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller verkställande direktören ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen och Moderbolaget

Maskiner och inventarier

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 188	29 536
Inköp	6 399	3 236
Försäljningar/utrangeringar	-2 483	-2 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 105**	**30 188**
Ingående avskrivningar	-7 421	-6 055
Försäljningar/utrangeringar	2 483	2 583
Årets avskrivningar	-3 908	-3 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 846**	**-7 421**
Utgående redovisat värde	**25 259**	**22 768**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 068	75 653
Nedskrivningar	-38 483	-590
	15 585	**75 063**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag	-303	3 970
Nedskrivningar	-1 200	-590
	-1 503	**3 380**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultat av köp av andelar i Folkhemkoncernen	3 543	0
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten	-17 611	-21 009
Nedskrivningar	-19 709	-10 000
	-33 777	**-31 009**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten	-16 558	-21 009
	-16 558	**-21 009**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 600	253
Ränteintäkter, övriga	3 578	13
Ränteintäkter, reverser	4 124	0
	11 302	**266**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	78 963	74
Ränteintäkter, övriga	609	1 072
Ränteintäkter, reverser	5 838	5 210
	85 410	**6 356**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktiverade räntekostnader	40 466	50 412
Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader	2 333	8 307
Räntekostnader, banklån	-81 530	-60 070
Räntekostnader, övriga	4 470	-27 497
Övriga finansiella kostnader	-9 737	0
Reserv för nedskrivning av finansiella kostnader	45 000	-45 000
	1 001	**-73 848**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 232	0
Aktiverade räntekostnader	-18 430	50 412
Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader	105 611	8 307
Räntekostnader, banklån	-124 306	-60 070
Räntekostnader, övriga	3 333	-27 420
Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar, övriga finansiella kostnader	35 929	-45 000
	-1 095	**-73 772**

Not 11 Skatt på årets resultat och uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad	-53	-585
Uppskjuten skatt	-2 605	1 565
Totalt redovisad skatt	**-2 658**	**979**
Avstämning av effektiv skatt		

Transaktion 09222115557518265095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

	Procent	2023-01-01 -2023-12-31 Belopp	Procent	2022-01-01 -2022-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt		-57 965		-41 949
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	11 941	20,6	8 641
Ej avdragsgilla kostnader, inkl räntor		-62 489		-32 475
Ej skattepliktig realisationsvinst		730		57 790
Ej skattepliktiga resultat från intressebolag		3 466		8 971
Utnyttjade underskottsavdrag		1 167		0
Ej skattepliktiga intäkter, inkl. räntor		42 529		11 522
Outnyttjade underskottsavdrag		0		-53 469
Redovisad effektiv skatt	**-4,6**	**-2 658**	**2,3**	**979**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattekostnad		0
Uppskjuten skatt	-2 955	-709
Totalt redovisad skatt	**-2 955**	**-709**

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2023-01-01 -2023-12-31 Belopp	Procent	2022-01-01 -2022-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt		82 054		-172 687
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-16 903	20,6	35 574
Ej avdragsgilla kostnader		-48 791		-35 692
Ej skattepliktiga intäkter		61 763		52 848
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		976		-53 439
Redovisad effektiv skatt	**3,6**	**-2 955**	**-0,4**	**-709**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Not 12 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	425 676	314 091
Inköp	25	25
Försäljning	-175 184	0
Kapitaltillskott	3 450	60 200
Kapitaluttag	-5 000	-20 000
Resultatandel i intresseföretag	54 068	71 360
Justering av EK andelar i intressebolag	278	0
Nedskrivning	-38 483	0
	264 831	**425 676**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	341 439	281 244
Inköp	0	25
Försäljning	-175 184	0
Kapitaltillskott	3 450	60 200
Resultat i intresseföretag med ägarandel under 50%	-303	0
Nedskrivning	-1 200	-30
	168 202	**341 439**

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av andelar i intresseföretag JV (röstandel 50%) och JO (röstandel <50%)

Koncernen

Namn	Röst-andel	Antal Andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Convea AB, 556912-4505, Stockholm	50%	500	7 109	7 109	-787
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm	50%	25 000	10 907	10 907	13
Hills Villastad KB, 969715-2826	50%	50	106 806		
S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm	50%	250	1 486	1 486	-48
Vinellus Gul Holding AB, 556906-5245	50%	250	25		
Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm	50%	500	12 438	12 438	-102
Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm	50%	250	71 078	71 078	9 661
Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg	50%	500	0	0	-733
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33,3%	124 975	0	15 000	0
NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm	33,3%	1	0	33	33
NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449, Stockholm	33,3%	333	0	42	0
NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm	33,3%	333	0	596	-40
Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg	33,3%	200	0	52	-23
Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm	0	0	10	0	0
Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383	50%	25 000	52 660	52 660	-337
Gräskärr Fastighetsutveckling AB, 559030-7269	50%	250	2 311	2 311	-164
			264 831		

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Moderbolaget

Namn	Röst-andel	Antal Andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Convea AB, 556912-4505, Stockholm	50%	500	35 441	7 109	-787
Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm	50%	25 000	11 525	10 907	13
S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm	50%	250	25	1 486	-48
Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm	50%	500	18 500	12 438	-102
Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm	50%	250	31 025	71 078	9 661
Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg	50%	500	500	0	-733
Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg	33,33%	200	24	52	-23
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33,33%	124 975	0	15 000	0
NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449, Stockholm	33,33%	333	407	42	1
NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm	33,33%	333	0	596	-40
NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm	33,33%	1	15 244	33	33
Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm	10%	10	10	0	0
Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383	50%	25 000	53 025	52 660	-337
Gräskärr Fastighetsuveckling AB, 559030-7269	50%	250	2 475	2 311	-164
			168 202		

'1/2
Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Not 14 Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 658	0
Tillkommande fordringar	529	82 658
Avgående fordringar	-48 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 687**	**82 658**
Utgående redovisat värde	**34 687**	**82 658**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 658	0
Tillkommande fordringar	529	82 658
Avgående fordringar	-48 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 687**	**82 658**
Utgående redovisat värde	**34 687**	**82 658**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Not 15 Uppskjuten skattefordran

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	11 670	10 681
Årets förändring hänförlig till garantiavsättning	-2 605	988
	9 065	**11 670**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	11 302	12 012
Årets förändring hänförlig till garantiavsättning	-2 955	-709
	8 347	**11 302**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Derivat	3 884	18 983
Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande	443 341	169 530
Långfristiga fordringar Övriga, räntebärande	22 000	128 033
Lämnade depositioner	2 065	0
	471 291	**316 546**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Derivat	3 884	18 983
Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande	109 093	10 565
Depositioner	2 065	0
	115 042	**29 548**

Not 17 Exploateringsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Råmark samt exploateringsfastigheter med byggnad	846 043	874 898
Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar	63 654	33 326
Optionsavgifter	54 882	25 956
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	304 619	410 164
Aktiverad ränta	114 759	93 408
	1 383 956	**1 437 751**

I exploateringsfastigheter ingår utgifter för råmark, optioner avseende förvärv av mark, aktiverade utgifter avseende utveckling av tomter. I de aktiverade utgifterna ingår såväl eget arbete som externa kostnader. Räntor under utvecklingstiden aktiveras från och med tidpunkten då Nordr Sverige AB får rådighet över marken. I posten ingår även färdigställda lägenheter som är till försäljning.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar	24 904	33 326
Optionsavgifter	6 955	6 296
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	337 948	354 378
Aktiverad ränta	113 080	93 330
	482 887	**487 329**

Not 18 Balanserade upparbetade ej fakturerade intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt	979 392	1 201 893
Fakturerat för ej avslutade projekt	-914 477	-1 172 735
	64 915	**29 158**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt	837 987	826 497
Fakturerat för ej avslutade projekt	-644 304	-779 440
	193 683	**47 057**

Not 19 Övriga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	761 492	597 768
Skattekonto	693	3 627
Fordringar avseende fastighetsförsäljningar	143 560	7 216
Övriga poster	112	15
	905 856	**608 626**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion	173 502	199 367
Skattekonto	3	3 569
Övriga poster	3 027	4 431
	176 532	**207 367**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna intäkter	21 173	17 286
Förutbetalda kostnader övrigt	49 063	46 118
Förutbetalda ränteutgifter	13 140	0
	83 377	**63 404**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna intäkter	16 501	11 410
Förutbetalda kostnader övrigt	16 551	11 588
	33 052	**22 998**

Not 21 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Antal aktier 2 180 000 st med ett nominellt värde om 100 kr per aktie.

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	2 180 000	100
	2 180 000	

Not 22 Övriga avsättningar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning garantier	40 521	55 584
Avsättningar räntor	25 000	27 000
	65 521	**82 584**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning garantier	38 545	54 866
Avsättningar räntor	21 700	27 000
	60 245	**81 866**

Not 23 Bostadsrättsföreningar som omfattas av räntegarantin
Koncernen och Moderbolaget

Garantin gäller pågående projekt med följande bostadsrättsföreningar:

Brf Förslövs Ängslycka
Brf Trädloungen
Brf Alléhusen
Brf Haga Boulevard
Brf Spinneriet
Brf Haga Palett Verde
Brf Hovås Tak
Brf Skiffertornet
Brf Teaterkatten
Brf Neptuni Brygga
Brf Kattugglan Östra Kålltorp
Brf Grönalunds Trio
Brf Haga Venue
Brf Haga Palett Terra
Brf Parkhusen
Brf Pionjären
Brf Oceanbryggan

Transaktion 09222115557518265095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Not 24 Långfristiga skulder

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Långfristiga reversskulder	75 219	43 283
Långfristig skuld leasingbilar	17 940	16 495
Skuld till kreditinstitut	1 413 353	676 660
	1 506 513	**736 438**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Långfristiga reversskulder	197 500	0
Långfristig skuld leasingbilar	17 940	16 495
Skuld till kreditinstitut	1 076 660	676 660
	1 292 100	**693 155**

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	31 940	9 726
Källskatt	2 954	3 722
Avräkningsskulder mot Brf	0	204
Skatteskulder	647	4 704
Skulder avseende fastighetsförsäljning	0	13 320
Kortfristig skuld leasingbilar	2 845	2 339
Övriga kortfristiga skulder	33 421	57 814
	71 806	**91 829**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	26 102	5 965
Källskatt	2 954	3 722
Sociala avgifter	2 471	2 684
Avräkningsskulder BRF	0	202
Kortfristig skuld leasingbilar	2 845	2 339
Övriga kortfristiga skulder	1 618	5 865
	35 990	**20 778**

Transaktion 09222115557518265095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerat för ej avslutade projekt	4 718 804	4 184 455
Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt	-4 386 154	-3 845 628
	332 651	**338 827**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerat för ej avslutade projekt	1 534 246	1 553 428
Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt	-1 431 466	-1 420 172
	102 780	**133 256**

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	11 647	12 459
Förutbetalda intäkter	4	2
Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt	71 707	69 085
Upplupna räntor	6 176	18 753
Reserv kundförlust/kostnadsökningar	5 000	1 205
Övriga upplupna kostnader	88 193	92 917
Skuld JV Rikshem	155 127	0
	337 855	**194 422**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	11 647	12 459
Upplupna räntor	4 594	18 753
Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt	55 320	50 631
Förutbetalda intäkter	1 045	1 993
Reserv transaktionskostnader	10 440	0
Reserv kundförlust/kostnadsökningar	3 222	12 005
Avgångsvederlag VD	0	1 656
Avgångsvederlag, övriga	9 266	9 112
Reserv för nedskrivningar av finansiella tillgångar	0	45 000
Bonus	0	7 000
Övrigt	3 133	2 862
	98 666	**161 471**

Transaktion 09222115557518265095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Not 28 Räntor

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	101 340	57 359
	101 340	**57 359**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	101 340	57 359
	101 340	**57 359**

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Av och nedskrivningar av tillgångar	61 062	-14 087
Resultat från Intressebolag	-54 068	-75 063
Aktiverad ränta	42 799	50 412
Övriga avsättningar	-17 063	22 670
	32 730	**-16 068**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	3 908	3 949
Uppskjuten skatt	-2 955	0
Avsättning garantier	-21 620	23 556
Aktiverad ränta	42 799	50 412
	22 132	**77 917**

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Anteciperad utdelning från dotterbolag	178 162	205 300
Resultat likvidation av andelar i koncernföretag	-3 295	-150
Nedskrivning av anskaffningsvärde	-74 249	-17 430
Utdelning av aktier och andelar koncern	0	16
	100 618	**187 736**

Not 31 Bokslutsdipositioner

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	36 774	28 106
Lämnade koncernbidrag	-8 817	-3 300
	27 956	**24 806**

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, IK

Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 048	361 720
Inköp	354 522	0
Försäljningar och likvidationer	0	-4 801
Lämnade kapitaltillskott	72 454	10 130
Omklassificeringar	-145 066	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**648 959**	**367 048**
Ingående nedskrivningar	-319 503	-161 349
Försäljningar	0	4 342
Omklassificeringar	145 066	0
Årets nedskrivningar	-74 249	-162 495
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-248 686**	**-319 503**
Utgående redovisat värde	**400 273**	**47 546**

Årets inköp:
Bostad Boostad Sverige AB för 354'446'540 SEK
Nordr Sverige Financial HoldCo AB för 25'000 SEK
Stri Holding AB för 50'000

Not 33 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Röst-andel	Antal andelar	Bokfört värde, tsek	Org.nr	Säte	Eget kapital, tsek	Resultat, tsek
Actitis Grön AB	100%	500	50	559001-4808	Stockholm	50	-1 301
Actitis Gul AB	100%	500	50	559001-4782	Stockholm	51	-391
Actitis Vit AB	100%	500	50	559001-4790	Stockholm	88	0
Altfiolen 11 Holding AB	100%	500	50	556896-5031	Stockholm	51	-11 204
Altfiolen 12 Holding AB	100%	500	50	556896-5049	Stockholm	50	0
Altfiolen 13 Holding AB	100%	500	50	556896-5056	Stockholm	50	0
Ankiterna Holding AB	100%	500	50	559202-1710	Stockholm	73	0
Apteryx Grön AB	100%	500	50	556955-9429	Stockholm	57	0
Apteryx Gul AB	100%	500	50	556955-9452	Stockholm	56	0
Apteryx Vit AB	100%	500	50	556955-9445	Stockholm	50	-651
Ardea Holding Grön AB	100%	500	50	556872-1392	Stockholm	121	0
Ardea Holding Vit AB	100%	500	50	556872-1400	Stockholm	239	-1
Aursvik Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6886	Stockholm	10 655	10 555
Aursvik Holding Vit AB	100%	1 000	100	556742-6894	Stockholm	122	-3 571
Basfiolen 11 Holding AB	100%	500	50	556896-5064	Stockholm	50	0
Basfiolen 12 Holding AB	100%	500	50	556896-5130	Stockholm	50	0
Basfiolen 13 Holding AB	100%	500	50	556896-5163	Stockholm	51	1
Bassana Holding 1 AB	100%	500	50	559157-3240	Stockholm	45	0
Bassana Holding 2 AB	100%	500	50	559157-3232	Stockholm	45	0
Bassana Holding 3 AB	100%	500	50	559157-3224	Stockholm	45	0
Bassana Holding 4 AB	100%	500	50	559157-3216	Stockholm	45	0
Botan Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4417	Stockholm	100	0

Botan Holding Gul AB	100%	1 000	100	556810-4425	Stockholm	100	0
Boostad Bostad Sverige AB	100%	500	354 447	559021-1313	Stockholm	354 528	7 317
Bällsta Fastighet AB	100%	1 000	100	556597-7542	Stockholm	88	-10 635
Bällsta Projektfinans AB	100%	1 000	100	556585-0053	Stockholm	186	0
Coturnix Holding AB	100%	500	50	559219-4673	Stockholm	50	0
Dromaius Grön Holding AB	100%	500	50	559157-3380	Stockholm	45	0
Dromaius Vit Holding AB	100%	500	50	559157-3455	Stockholm	45	0
Eburnea Holding 1 AB	100%	500	50	559271-1856	Stockholm	169 627	167 109
Emberiza Holding Grön AB	100%	500	50	556871-9685	Stockholm	51	1
Emberiza Holding Gul AB	100%	500	50	556872-0022	Stockholm	50	0
Emberiza Holding Vit AB	100%	500	50	556872-1517	Stockholm	50	0
Eriksberg Intressenter AB	100%	2 000	25	556854-1048	Stockholm	38	0
Forsteri Holding AB	100%	500	50	559106-8761	Stockholm	50	0
Fo-åker Holding 1 AB	100%	500	50	559193-8989	Stockholm	45	0
Fo-åker Holding 2 AB	100%	500	50	559193-8997	Stockholm	45	0
Gallinula Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4441	Stockholm	100	0
Gallinula Holding Gul AB	100%	1 000	100	556810-4458	Stockholm	100	0
Gallinula Holding Vit AB	100%	1 000	100	556810-4433	Stockholm	100	0
Gentilis Holding 2 AB	100%	500	50	559177-3022	Stockholm	60 853	60 808
Gentilis Holding 3 AB	100%	500	50	559177-3055	Stockholm	51	-2 374
Gentilis Holding AB	100%	500	50	559160-5661	Stockholm	248	161
Gullefjun G Holding AB	100%	500	50	559114-8100	Stockholm	51	-813
Gullefjun Gul Holding AB	100%	500	50	559044-2660	Stockholm	43 688	43 618
Gullefjun Svart Holding AB	100%	500	50	559074-6086	Stockholm	51	-1 406
Gullefjun Vit Holding AB	100%	500	50	559156-3043	Stockholm	1 019	969
Himantopus Grön AB	100%	500	50	559012-1165	Stockholm	102	0
Himantopus Gul AB	100%	500	50	559012-1314	Stockholm	50	0
Lanius Holding Grön AB	100%	1 000	100	556810-4474	Stockholm	100	0
Lanius Holding Gul AB	100%	1 000	100	556810-4482	Stockholm	100	0
Lanius Holding Vit AB	100%	1 000	100	556810-4466	Stockholm	100	-1 552
Lansalund Holding Grön AB	100%	1 000	100	556742-6951	Stockholm	100	0
Lansalund Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6969	Stockholm	99	0
Lansalund Holding Vit AB	100%	1 000	100	556742-6977	Stockholm	101	0
Lindvika Holding Grön AB	100%	1 000	100	556720-7161	Stockholm	105	-471
Lindvika Holding Gul AB	100%	1 000	100	556720-7278	Stockholm	101	0
Lindvika Holding Vit AB	100%	1 000	100	556720-7260	Stockholm	100	0
Lövgången Björk Holding AB	100%	1 000	100	556703-2882	Stockholm	100	0
Lövgången Bok Holding AB	100%	1 000	100	556703-2890	Stockholm	100	0
Lövgången Ek Holding AB	100%	1 000	100	556703-2874	Stockholm	101	0
Macularia Grön AB	100%	500	50	559001-4774	Stockholm	51	0
Macularia Gul AB	100%	500	50	559001-4683	Stockholm	100	0
Macularia Vit AB	100%	500	50	559001-4675	Stockholm	352	0
Manaslu Holding AB	100%	1 000	9 620	556727-8006	Stockholm	101	-645
Mölnor Holding Grön AB	100%	1 000	100	556742-6985	Stockholm	90	-196
Mölnor Holding Gul AB	100%	1 000	100	556742-6993	Stockholm	101	-318
Mölnor Holding Vit AB	100%	1 000	100	556743-5473	Stockholm	101	0
Palmeria Holding 1 AB	100%	500	50	559325-0466	Stockholm	357	307
Palmeria Holding 2 AB	100%	500	50	559325-0458	Stockholm	50	0
Pandion Fastigheter AB	100%	1 000	100	556708-5633	Stockholm	100	0
Pandion Fastigheter Grön AB	100%	1 000	100	556720-7138	Stockholm	100	0

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Pandion Fastigheter Gul AB	100%	1 000	100	556721-4233	Stockholm	100	0
Patagonicus Holding AB	100%	500	50	559106-8753	Stockholm	50	-2 963
Pavo Holding Grön AB	100%	500	50	556955-9676	Stockholm	45	-1
Pavo Holding Gul AB	100%	500	50	556955-9684	Stockholm	36 902	36 856
Pavo Holding Vit AB	100%	500	50	556955-9619	Stockholm	56	0
Polytelis Holding Grön AB	100%	1 000	100	556743-5515	Stockholm	100	0
Polytelis Holding Gul AB	100%	1 000	100	556743-5507	Stockholm	101	0
Polytelis Holding Vit AB	100%	1 000	100	556743-5523	Stockholm	100	0
Sornia Grön Holding AB	100%	500	50	556906-4685	Stockholm	50	0
Sornia Gul Holding AB	100%	500	50	556906-5260	Stockholm	50	-258
Sornia Vit Holding AB	100%	500	50	556906-5195	Stockholm	50	0
Stelleri Grön Holding AB	100%	500	50	559025-3950	Stockholm	50	-467
Stelleri Gul Holding AB	100%	500	50	559025-3976	Stockholm	133	-67
Stelleri Vit Holding AB	100%	500	50	559025-3968	Stockholm	3 160	3 110
Striata A Holding AB	100%	500	50	559030-7228	Stockholm	50	-14 050
VeiBo Group AB	100%	201 000	20 100	556515-4688	Stockholm	20 169	-3 750
Nordr Fastighetsutveckling AB	100%	10 000 000	10 000	556750-6026	Stockholm	10 000	-1 020
Vinellus Brun AB	100%	500	50	556983-3758	Stockholm	166	116
Vinellus Grå AB	100%	500	50	556983-3741	Stockholm	50	0
Vinellus Grön Holding AB	100%	500	50	556911-6030	Stockholm	50	-8 082
Vinellus Holding Blå AB	100%	500	56	559015-0115	Stockholm	215	164
Vinellus Vit Holding AB	100%	500	51	556907-5509	Stockholm	45	-345
Nordr Sverige Financial HoldCo AB	100%	500	25	559419-5355	Stockholm	25	0
Stri Holding AB	100%	500	50	559139-5347	Stockholm	45	-5
Ardea Holding Gul AB	100%	500	50	556872-1376	Stockholm	104	0
			400 273				

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	526 882
årets vinst	79 099
	605 982
disponeras så att	
i ny räkning överföres	605 982
	605 982

Not 35 Hållbarhetsrapport
Moderbolaget

Moderbolaget Nordr AS (org nr 923 038 000), säte Fornebu upprättar en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap. 10 § och 7 kap. 31a för koncernen där Nordr Sverige AB ingår. (Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på https://nordr.com/no/).

Not 36 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Koncernen

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande	181 243	27 900
Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag	270 194	126 666
Garantier till Bostadsrättsföreningar	1 897 656	1 891 660
Pantsättning för lån till DNB	486 956	0
	2 836 048	**2 046 226**

Moderbolaget

Ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande	739 595	983 525
Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag	270 194	126 666
Garantier till Bostadsrättsföreningar	492 827	1 891 660
	1 502 616	**3 001 851**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2024 valde Vd Biljana Pehrsson att säga upp sin anställning på Nordr Sverige. Mårten Othérus som haft rollen regionchef syd/väst och investeringschef utsågs då till ny tillförordnad Vd.

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KG, IK

Underskrifter

Solna, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Martinussen
Ordförande

Lukas Tofterå

Kjell Cederstrand

Mårten Othèrus
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557518255095 Signerat NLI, AM, MO, KC, TK

Verifikat

Transaktion 09222115557518255095

Dokument

Nordr Sverige AB Årsredovisning FY2023
Huvuddokument
37 sidor
Startades 2024-05-24 09:47:38 CEST (+0200) av Ninni Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2024-05-24 16:22:31 CEST (+0200)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)
Nordr Sverige AB
Org. nr 556550-7307
ninni.preeprakhon@nordr.com
+46707173145

Signerare

Nils Lukas Tofterå (NLT)
lukas.tofteraa@nordr.com
+4791351144

BankID

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Nils Lukas Tofterå"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2023-03-17 08:59:55 CET (+0100)
Signerade 2024-05-24 12:20:54 CEST (+0200)

Andreas Martinussen (AM)
andreas.martinussen@nordr.com
+4740000405

BankID

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Andreas Martinussen"
BankID utställt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-10-09 16:44:17 CEST (+0200)
Signerade 2024-05-24 11:25:38 CEST (+0200)

Mårten Othérus (MO)
marten.otherus@nordr.com
+46702600135

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF MÅRTEN TORBJÖRN OTHÉRUS"
Signerade 2024-05-24 10:31:17 CEST (+0200)

Kjell Cederstrand (KC)
kjell.cederstrand@nordr.com
+46733738131

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL CEDERSTRAND"
Signerade 2024-05-24 12:36:28 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557518255095

Fredrik Kroon (FK)
fredrik.kroon@pwc.com
+46709293808

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"
Signerade 2024-05-24 16:22:31 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