

ÅRSREDOVISNING
för år 2023
F O NORDSTADEN AB


2024051413069

Org nr: 556832-0351

Undertecknad styrelseledamot i aktiebolaget F O Nordstaden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 3/4-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-05-06



Underskrift

Jonas Steen

Namnförtydligande

Årsredovisning
för
F O Nordstaden AB
556832-0351
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för F O Nordstaden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget skall äga och förvalta fastigheter, jämte därmed förenlig verksamhet. Företaget är ägare till 50% av fastigheten Nordstaden 8:30 belägen i Nordstans affärscentrum i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Nordstaden 8:30 har med sitt centrala läge en låg riskprofil. Företagets ställning är stark och likviditeten betryggande. Kommunikationen mellan företaget och hyresgästerna är god. Inga vakanser av butikslokaler finns i dagsläget.

Utveckling av köpcentrum Nordstan sker kontinuerligt. Ett av de större pågående projekten drivs av Nordstans Samfällighetsföreningen tillsammans med fastighetsägarna för att möta den planerade entrén från Västlänken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	52 135	47 585	38 813	41 950
Resultat efter finansiella poster	34 676	31 555	22 906	27 054
Balansomslutning	627 665	640 201	496 384	481 785
Soliditet (%)	24	23	29	30

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	140 126	5 435	134	145 795
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			134	-134	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-783	783		0
Fondemission	139 343	-139 343			0
Minskning av aktiekapitalet	-139 343		139 343		0
Årets resultat				458	458
Belopp vid årets utgång	100	0	145 695	458	146 253

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	145 694 593
årets vinst	457 992
	146 152 585
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (100 000 kronor per aktie)	100 000 000
i ny räkning överföres	46 152 585
	146 152 585

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		52 135	47 585
Övriga rörelseintäkter		109	0
		52 244	47 585
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-8 076	-9 654
Övriga externa kostnader		-1 252	-1 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 942	-3 684
Övriga rörelsekostnader		-316	0
		-13 586	-14 807
Rörelseresultat		38 658	32 778
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	17 422	391
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-21 404	-1 614
		-3 982	-1 223
Resultat efter finansiella poster		34 676	31 555
Bokslutsdispositioner	4	-34 126	-30 877
Resultat före skatt		550	678
Skatt på årets resultat		-92	-544
Årets resultat		458	134

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

229 243

232 374

Fastighetsinventarier

6

20 263

11 070

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

7

3 729

675

253 236

244 120

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

8

76 982

81 982

76 982

81 982

Summa anläggningstillgångar

330 218

326 102

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

183

36

Fordringar hos koncernföretag

262 601

277 692

Aktuella skattefordringar

2 884

2 856

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 703

2 452

268 371

283 037

Kassa och bank

29 076

31 062

Summa omsättningstillgångar

297 447

314 099

SUMMA TILLGÅNGAR

627 665

640 201

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100

Uppskrivningsfond

9 0 140 126
100 140 226

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

145 695 5 435

Årets resultat

458 134

146 153 5 569

Summa eget kapital

146 253 145 795

Obeskattade reserver

10 5 529 0

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11 40 815 40 713

Summa avsättningar

40 815 40 713

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

0 173 000

Summa långfristiga skulder

0 173 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 413 491 245 491

Leverantörsskulder

1 116 686

Skulder till koncernföretag

7 543 20 719

Övriga skulder

966 2 150

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 953 11 647

Summa kortfristiga skulder

435 069 280 693

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

627 665 640 201

Noter

Tkr

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 jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen består av hyresintäkter. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Grund, stomme	130 år
Tak	30 år
Fasad	40 år
Stomkomplettering, innerväggar	50 år
Installationer, större	50 år
Inre ytskickt	20 år
Installationer, mindre	40 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Derivatinstrument

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Varav ränteintäkter från koncernföretag	16 711	325

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Varav räntekostnader till koncernföretag	-273	-82

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-28 597	-30 877
Förändring av överavskrivningar	-5 529	0
	-34 126	-30 877

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 327	321 641
Försäljningar/utrangeringar	0	-123
Omfördelning	0	3 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 327	325 327
Ingående avskrivningar	-92 953	-89 945
Försäljningar/utrangeringar	0	123
Årets avskrivningar	-3 131	-3 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 084	-92 953
Utgående redovisat värde	229 243	232 374
Bokfört värde byggnader	89 631	92 762
Bokfört värde mark	139 612	139 612
	229 243	232 374

Not 6 Fastighetsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 268	16 873
Försäljningar/utrangeringar	-1 581	0
Omfördelning	10 320	1 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 007	18 268
Ingående avskrivningar	-7 198	-6 645
Försäljningar/utrangeringar	1 265	0
Årets avskrivningar	-811	-553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 744	-7 198
Utgående redovisat värde	20 263	11 070

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	675	3 176
Inköp	13 374	2 703
Omfördelning	-10 320	-5 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 729	675
Utgående redovisat värde	3 729	675

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 982	86 982
Avgående fordringar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 982	81 982
Utgående redovisat värde	76 982	81 982

Not 9 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	140 126	140 126
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 004	0
Skatteeffekt avskrivning uppskriven tillgång	221	0
Ianspråktaget för fondemission	-139 343	0
Belopp vid årets utgång	0	140 126

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	5 529	0
	5 529	0

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt har beräknats på temporära skillnader som uppkommit mellan redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheten Nordstaden 8:30.

Not 12 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindingens förfalloprofil.

Kortfristig del 2023-12-31 avser lån som kommer att omförhandlas under 2024.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	75 000	75 000
	75 000	75 000
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	353 000	353 000
	353 000	353 000

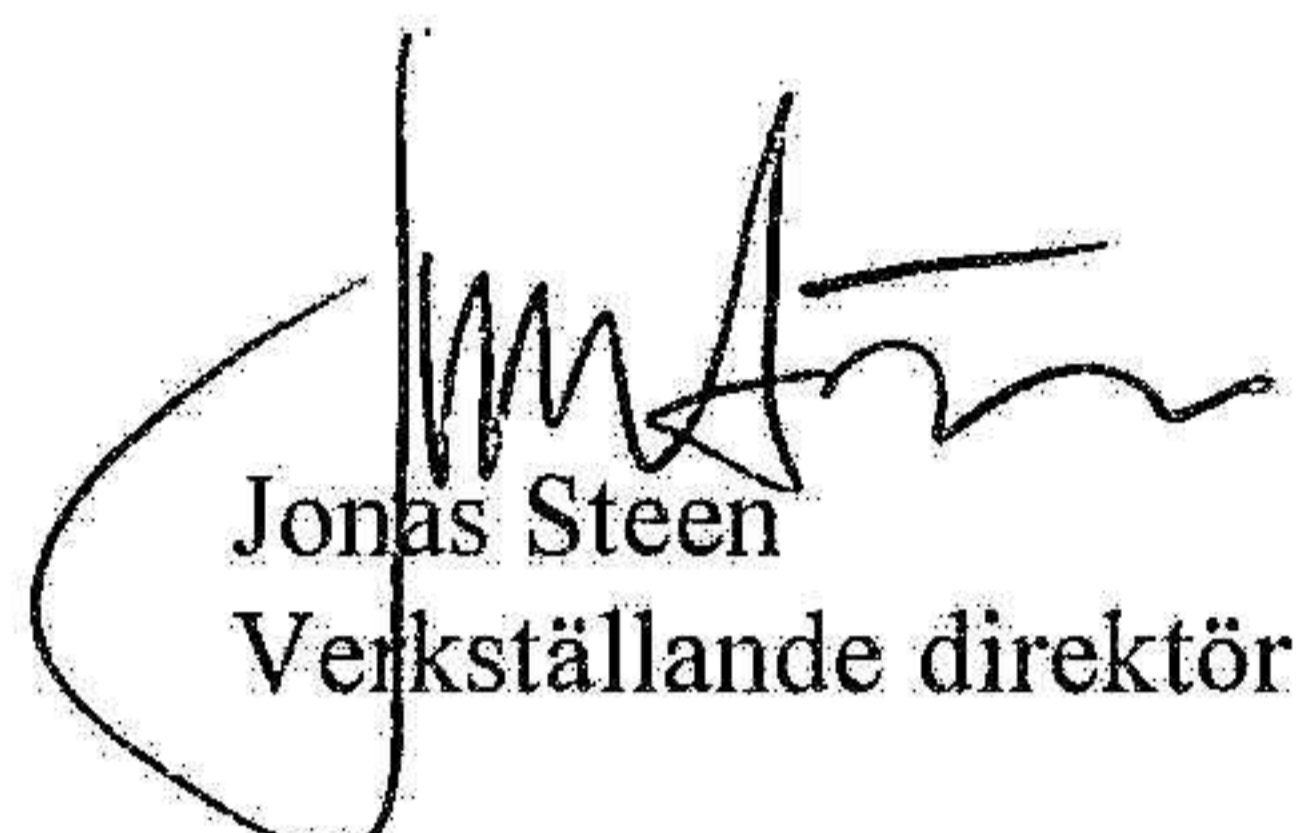
Not 15 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är F O Peterson & Söner Byggnads AB med organisationsnummer 556011-3465 med säte i Göteborg.

Göteborg 2024-04-03




Sven Steen
Ordförande



Jonas Steen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i F O Nordstaden AB, org.nr 556832-0351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för F O Nordstaden AB för år 2023.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till F O Nordstaden 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 revisionsssed 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 och verkställande direktörens förvaltning för F O Nordstaden AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till F O Nordstaden AB enligt god revisorsred 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, 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 revisionsred 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.

Göteborg den 3 April 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor