# Årsredovisning

**för**

# Emberiza Holding Grön AB

556871-9685

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-22.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
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:

Mårten Othérus, Styrelseledamot
2025-06-30

Styrelsen för Emberiza Holding Grön AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Några väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inte inträffat.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer det kommande året har inte identifierats.

## Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken
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) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -198 | -6 137 | -38 | 11 701 | -38 |
| Balansomslutning | 4 060 | 4 698 | 517 | 53 202 | 5 659 |
| Soliditet (%) | 1,3 | 1,1 | 9,7 | 22,2 | 0,9 |

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 | 50 000 | 5 383 000 | -5 382 160 | **50 840** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -5 382 160 | 5 382 160 | **0** |
| Årets resultat | | | 0 | **0** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **840** | **0** | **50 840** |

**Förslag till vinstdisposition**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 840 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 840 |
| | **840** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| **Rörelsens kostnader** | 2 | | |
| Handelsvaror | | -433 622 | -717 000 |
| Övriga externa kostnader | | -20 000 | -37 500 |
| | | **-453 622** | **-754 500** |
| **Rörelseresultat** | | **-453 622** | **-754 500** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 0 | -5 291 275 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 255 963 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -90 885 |
| | | **255 963** | **-5 382 160** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-197 659** | **-6 136 660** |
| Bokslutsdispositioner | | 197 659 | 754 500 |
| **Resultat före skatt** | | **0** | **-5 382 160** |
| **Årets resultat** | | **0** | **-5 382 160** |

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 3, 4 | 200 | 200 |
| | | **200** | **200** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **200** | **200** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 060 160 | 4 697 660 |
| | | **4 060 160** | **4 697 660** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 060 160** | **4 697 660** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **4 060 360** | **4 697 860** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | **50 000** | **50 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 840 | 5 383 000 |
| Årets resultat | | 0 | -5 382 160 |
| | | **840** | **840** |
| **Summa eget kapital** | | **50 840** | **50 840** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 548 530 | 586 030 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 460 990 | 4 060 990 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 009 520** | **4 647 020** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **4 060 360** | **4 697 860** |

# 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 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 3 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| -Vid årets början | 200 | 10 000 |
| -Försäljning | 0 | -9 800 |
| -Aktieägartillskott | 0 | 548 530 |
| -Nedskrivning | 0 | -548 530 |
| **Utgående ackumulerade ankaffningsvärden** | **200** | **200** |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **200** | **200** |

## Not 4 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

| Namn | Kapital-andel | Röst-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Emberiza Syd ek för | 1% | 1% | 1 | 100 |
| Emberiza Ost ek för | 1% | 1% | 1 | 100 |
| | | | | **200** |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|---|---|---|---|---|
| Emberiza Syd ek för | 769623-7549 | Sundbyberg | 321 003 | -311 011 |
| Emberiza Ost ek för | 769623-7432 | Sundbyberg | 294 967 | -284 965 |

## Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat.

Solna 2025-06-22

*Mårten Othérus*
Mårten Othérus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Fredrik Kroon*
Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emberiza Holding Grön AB, org.nr 556871-9685

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emberiza Holding Grön AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emberiza Holding Grön ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Emberiza 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 Emberiza 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 Emberiza Holding Grön AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Emberiza 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* *2025-06-22 08:51:24 UTC*

**Undertecknare** Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Nordr Sverige AB

556550-7307

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

Styrelsen och verkställande direktören för Nordr Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

# 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. Med omsorgsfullt utformade, klimatsmarta och energieffektiva projekt i kollektivtrafiknära lägen bidrar Nordr till den gröna omställningen.

Genom goda samarbetsprocesser och genomarbetade planförslag uppnår Nordr hög nyttjandegrad och effektiva planprocesser. 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 2024 bestod Nordr Sveriges markportfölj av 9 672 enheter (9 490 netto avseende med andra parter gemensamma projekt).

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 65 (65 netto) enheter, som därmed lyfts ut ur markportföljen.

Tillgångarna i markportföljen redovisas som exploateringsfastigheter i årsredovisningens balansräkning.

## Försäljning

Nordr Sverige sålde 469 bostäder (434 netto) med ett försäljningsvärde om 2 318 (2 128 netto) MSEK under räkenskapsåret 2024.

I Sverige har Nordr en 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 20,1 mkr. Nuvarande avsättning uppgår vid årets slut till 4,9 mkr (22,8). 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 605 (591netto) vid årets slut, jämfört med 1 140 motsvarande period fg år. Säljgrad för bostäder i produktion var 87 %.

## Utveckling under året

Under 2024 har marknaden delvis återhämtat sig från en osäker period med hög inflation och höga räntor. Styrräntan har sänkts vid ett flertal tillfällen under året. Samtidigt präglas omvärlden av instabilitet och Europa skiftar delvis fokus från tidigare engagemang i hållbarhetsfrågor till militär rustning.

Vid ingången av 2024 låg styrräntan på 4 % och vid utgången av året har den sänkts till 2,75 %. Räntesänkningarna påverkar såväl bolagets finansiella kostnader som hushållens köpkraft av bostäder.

Trots att vi mött en tuff marknad har Nordr säljstartat flera projekt med lyckat resultat. I region Folkhem har Klockelund Sjöhusen i Farsta och Skogsvaktaren i Bagarmossen säljstartat. I region Göteborg har Atland på Eriksberg och Platån i Mölnlycke lanserats för försäljning. I region Syd har tre projekt säljstartat, Skimra i Malmö, Papilio i Vellinge och Borsta Läge i Landskrona. Ett projekt, Skimra i Malmö, har byggstartat under året.

I Nordr Sverige koncernen har resultat efter finansiella poster ökat med 60 Mkr jämfört med föregående år. Omsättning har minskat med 26 % och kostnaderna har minskat med 28 %. Minskad omsättning är en följd av årets vinstavräkning och att vi har färre projekt i pågående produktion. Resultatförbättringen består huvudsakligen av högre projektmarginaler men även lägre omkostnader i verksamheten, bland annat till följd av en minskad organisation.
Likvida medel i koncernen hanteras inom ramen för Nordr koncernens koncernkontosystem hos DnB. Per den sista december 2024 uppgår den svenska koncernens saldo till 12,2 (5,0) Mkr.

## Väsentliga händelser under året

Under 2024 har flertalet projekt säljstartat, Klockelund Sjöhusen i Farsta, Atland i Göteborg, Skimra i Malmö, Skogsvaktaren i Bagarmossen, Papilio i Vellinge, Platån i Mölnlycke, Borsta Läge i Landskrona och Solnavägen Ockra i Solna. Under året har projekt Skimra i Malmö byggstart. Under Q2 frånträddes ett projekt med 76 nyproducerade hyresbostäder i Göteborg till Realy Bostad.

Mårten Othérus har tillträtt som ny VD för Nordr Sverige. I början av året genomfördes en omorganisation som bland annat innebar att ett antal medarbetare sades upp. I samband med omorganisationen har även ledningsgruppen förändrats och Maja Dahlén rekryterats som ny CFO till bolaget.

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nordr har en positiv syn inför verksamhetsåret 2025 med en förbättrad marknad, starkare köpkraft hos bostadsköparna och sänkta räntor. Nordr har flertalet planerade byggstarter och ser samtidigt positiva effekter av en trimmad organisation. Under första kvartalet ser vi en stark försäljning i våra projekt men samtidigt finns stora osäkerheter kopplat till vår omvärld som snabbt kan ändra förutsättningarna.

*Inflationen har hittills stabiliserats och vi tror på att Riksbanken kommer ligga kvar på en räntenivå om drygt 2 % vilket ger förutsättningar för såväl konsumenternas köpkraft som sunda finansieringar i projekten.
*Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög med tanke på att det råder generell bostadsbrist i Sverige.
*Ett eventuellt handelskrig med införda tullar från USA kan påverka såväl priser på varor som att ge negativa effekter i kapitalmarknaden.
*Rysslands invasion av Ukraina och de säkerhetspolitiska och ekonomiska konsekvenserna fortsätter med ett ökat fokus på militär rustning i Sverige och Europa.
*Det så kallade Omnibus-förslaget ger ändrade förutsättningar i prioritering avseende hållbarhetsfrågor.

## Organisation och anställda

Den svenska koncernen har 112 (118) anställda och redovisar för verksamhetsåret 2024 en omsättning på 1 622 (2 194) Mdr SEK och ett resultat efter skatt på 2 (-58) MSEK. Bolaget är organiserat i fyra regioner, region Stockholm och region Syd/Väst.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

I början på 2025 har projekt Hills Villastad Fauna byggstartat.

Under 2025 har ett antal byggstarter genomförts, ett par projekt har färdigställts samt ytterligare etapper av projekt har säljstartat. En omorganisation har beslutats och förhandlats som innebär ett ökat fokus på kärnverksamheten där tidigare matrisorganisation tas bort och vissa funktioner outsorcas.

## Förändringar i eget kapital

| Koncernen | Aktie-kapital | Reserv-fond | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 218 000 | 3 864 | 398 475 | **620 339** |
| Förskjutning mellan bundna och fria reserver | | -3 864 | 3 864 | **0** |
| Årets resultat | | | 314 | **314** |
| **Belopp vid årets utgång** | **218 000** | **0** | **402 653** | **620 653** |

| Moderbolaget | Aktie-kapital | Reserv-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 218 000 | 2 985 | 526 882 | 79 099 | **826 967** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 79 099 | -79 099 | **0** |
| Årets resultat | | | | -172 250 | **-172 250** |
| **Belopp vid årets utgång** | **218 000** | **2 985** | **605 982** | **-172 250** | **654 716** |

**Flerårsöversikt** (Tkr)

| **Koncernen** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 622 351 | 2 194 999 | 2 605 410 | 3 032 605 | 1 641 034 |
| Resultat före skatt | 2 078 | -57 967 | -41 948 | 57 505 | 43 274 |
| Balansomslutning | 2 823 657 | 3 258 275 | 3 026 017 | 3 295 048 | 3 842 582 |
| Antal anställda | 112 | 118 | 125 | 114 | 137 |
| Soliditet (%) | 21,98 | 19,04 | 26,67 | 24,94 | 23,87 |

| **Moderbolaget** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 849 332 | 1 094 687 | 1 397 387 | 1 417 513 | 941 484 |
| Resultat före skatt | -171 100 | 82 054 | -197 493 | 510 720 | -58 457 |
| Balansomslutning | 2 832 263 | 3 498 107 | 2 972 338 | 3 810 044 | 3 126 119 |
| Antal anställda | 112 | 118 | 125 | 114 | 137 |
| Soliditet (%) | 23,1 | 23,6 | 25,2 | 24,2 | 21,2 |

## Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för att framtida generationer ska ha samma möjligheter som vi har idag.

I Nordr arbetar vi systematiskt med hållbarhet och strävar efter att certifiera alla våra flerbostadshus enligt Svanen. Under 2024 har ett intensivt arbete pågått med att uppgradera bolagets grundlicens i Svanen från generation 3 till generation 4, vilket innebär en mycket ambitiös nivå avseende klimat och miljö som i hög utsträckning linjerar med EU-taxonomins kravställningar. För Nordr omfattar arbetet för en hållbar utveckling hela spektrat av ESG-teman. Nordrs Produktstrategi syftar till att skapa områden med identitet och som får människor att trivas och mötas. Byggnaderna ges kvaliteter som står sig under lång tid. För att säkra goda arbetsförhållanden och bidra till en sund byggbransch väljer vi våra samarbetspartners med omsorg och tillåter aldrig mer än två led av underentreprenörer. Under 2024 har vi satsat särskilt på en kompetenshöjning inom byggherrens arbetsmiljöansvar med en utbildning för samtliga affärs- och projektutvecklare.

Moderbolaget Nordr AS rapporterar om hållbarhet för koncernen, där Nordr Sverige ingår.

## Finansiell ställning

Koncernens och moderbolagets finansiella ställning är god.
Vid årets slut hade hela Nordr koncernen investerat totalt 5 022 (5 404) Mkr i exploateringsfastigheter. En intern värdering av portföljen för exploateringsfastigheter har gjorts per sista december 2024.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 605 981 509 |
| årets förlust | -172 250 150 |
| | **433 731 359** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 433 731 359 |
| | **433 731 359** |

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

# Koncernens Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 | 1 622 351 | 2 194 999 |
| | | **1 622 351** | **2 194 999** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Produktions- och driftkostnader | 2, 3, 4 | -1 484 925 | -2 066 665 |
| Personalkostnader | 5 | -126 530 | -160 684 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -3 581 | -3 596 |
| Övriga rörelsekostnader | | -9 446 | -16 132 |
| **Summa Rörelsens kostnader** | | **-1 624 482** | **-2 247 077** |
| **Rörelseresultat** | | **-2 131** | **-52 078** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 35 492 | 15 585 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | -4 983 | -33 777 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 6 882 | 11 302 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -33 182 | 1 001 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **4 209** | **-5 889** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **2 078** | **-57 967** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **2 078** | **-57 967** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 11 | -431 | -2 658 |
| Uppskjuten skatt | | -1 333 | 0 |
| **Årets resultat** | | **314** | **-60 625** |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 314 | -60 623 |

# Koncernens Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 17 009 | 25 259 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **17 009** | **25 259** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 12, 13 | 245 073 | 264 831 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14 | 35 227 | 34 687 |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 7 731 | 9 065 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 377 715 | 471 291 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **665 746** | **779 874** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **682 755** | **805 133** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| ***Varulager*** | | | |
| Exploateringsfastigheter | 17 | 1 470 841 | 1 383 956 |
| **Summa varulager** | | **1 470 841** | **1 383 956** |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 7 806 | 6 422 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 12 682 | 3 598 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 18 | 78 404 | 64 915 |
| Övriga fordringar | 19 | 471 574 | 905 856 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 87 353 | 83 377 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **657 819** | **1 064 168** |
| ***Kassa och bank*** | | 12 242 | 5 018 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 140 902** | **2 453 142** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 823 657** | **3 258 275** |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

# Koncernens Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | | |
| Aktiekapital | 21 | 218 000 | 218 000 |
| Reserver | | 0 | 3 864 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 402 653 | 398 475 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **620 653** | **620 339** |
| **Summa eget kapital** | | **620 653** | **620 339** |
| **Avsättningar** | 22 | | |
| Övriga avsättningar | | 42 126 | 65 521 |
| **Summa avsättningar** | | **42 126** | **65 521** |
| **Långfristiga skulder** | 24 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 207 178 | 1 413 353 |
| Övriga skulder | | 200 053 | 93 160 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 407 231** | **1 506 513** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 19 360 | 43 527 |
| Skulder till koncernföretag | | 272 130 | 279 385 |
| Skulder till intresseföretag | | 29 880 | 679 |
| Övriga skulder | 25 | 46 897 | 71 806 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 26 | 283 147 | 332 650 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 102 233 | 337 855 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **753 647** | **1 065 902** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 823 657** | **3 258 275** |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

# Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 648 | -57 967 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 29 | 12 154 | 32 730 |
| Betald skatt | | 621 | -51 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **14 423** | **-25 288** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av exploateringsfastigheter | | -147 722 | 10 997 |
| Förändring kundfordringar | | -1 273 | 5 979 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 382 215 | -378 016 |
| Förändring leverantörsskulder | | -24 167 | -139 183 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -288 709 | 405 972 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-65 233** | **-119 539** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förändring av långfristiga fordringar | | 114 937 | -125 756 |
| Förvärv och försäljning av intresseföretag | | 0 | 175 159 |
| Kapitaltillskott/kapitaluttag intresseföretag | | 55 250 | 1 550 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 1 576 | -6 087 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -24 | -279 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **171 739** | **44 587** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | 106 893 | 33 381 |
| Upptagna lån | | -206 175 | 36 693 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-99 282** | **70 074** |
| **Årets kassaflöde** | | **7 224** | **-4 878** |
| Likvida medel vid årets början | | 5 018 | 9 896 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **12 242** | **5 018** |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

# Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 849 332 | 1 094 687 |
| **Summa rörelsen intäkter m.m.** | | **849 332** | **1 094 687** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Produktions- och driftkostnader | 2, 3, 4 | -829 318 | -1 044 261 |
| Personalkostnader | 5 | -126 498 | -159 292 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -3 581 | -3 908 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-959 397** | **-1 207 461** |
| **Rörelseresultat** | | **-110 065** | **-112 774** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 30 | -69 502 | 100 618 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | -11 800 | -1 503 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | -3 005 | -16 558 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 78 048 | 85 410 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -37 706 | -1 095 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **-43 965** | **166 872** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-154 030** | **54 098** |
| Koncernbidrag | 31 | -17 070 | 27 956 |
| **Resultat före skatt** | | **-171 100** | **82 054** |
| Skatt på årets resultat | 11 | -1 150 | -2 955 |
| **Årets resultat** | | **-172 250** | **79 099** |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

# Moderbolagets Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 17 009 | 25 259 |
| **Summa Materiella anläggningstillgångar** | | **17 009** | **25 259** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 32, 33 | 398 998 | 400 273 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 12, 13 | 143 152 | 168 202 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14 | 35 227 | 34 687 |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 7 197 | 8 347 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 18 222 | 115 042 |
| **Summa Finansiella anläggningstillgångar** | | **602 796** | **726 551** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **619 805** | **751 810** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Varulager m m*** | | | |
| Exploateringsfastigheter | 17 | 565 767 | 482 887 |
| **Summa Varulager m m** | | **565 767** | **482 887** |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 25 592 | 5 237 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 336 442 | 1 850 492 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 12 626 | 3 626 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt | 18 | 92 396 | 193 683 |
| Övriga fordringar | 19 | 154 787 | 176 532 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 21 874 | 33 052 |
| **Summa Kortfristiga fordringar** | | **1 643 717** | **2 262 622** |
| ***Kassa och bank*** | | 2 975 | 788 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 212 459** | **2 746 297** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 832 264** | **3 498 107** |

# Moderbolagets Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 605 982 | 526 882 |
| Årets resultat | | -172 250 | 79 099 |
| **Summa Fritt eget kapital** | | **433 732** | **605 981** |
| **Summa eget kapital** | | **654 717** | **826 966** |
| **Avsättningar** | 22, 23 | | |
| Övriga avsättningar | | 39 039 | 60 245 |
| **Summa avsättningar** | | **39 039** | **60 245** |
| **Långfristiga skulder** | 24 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 007 178 | 1 076 660 |
| Övriga skulder | | 167 458 | 215 440 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 174 636** | **1 292 100** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 200 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 18 193 | 38 172 |
| Skulder till koncernföretag | | 577 122 | 740 594 |
| Skulder till intresseföretag | | 3 666 | 2 979 |
| Skatteskulder | | -924 | -385 |
| Övriga skulder | 25 | 20 089 | 35 990 |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 26 | 68 592 | 102 780 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 77 134 | 98 666 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **963 872** | **1 318 796** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 832 264** | **3 498 107** |

# Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 28 | -154 030 | 54 098 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 29 | 38 735 | 22 132 |
| Betald skatt | | -627 | 594 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-115 922** | **76 824** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av exploateringsfastigheter | | -140 392 | -38 357 |
| Förändring av kundfordringar | | -20 355 | 3 109 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 642 129 | -283 440 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -19 964 | -119 851 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -354 269 | -16 649 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-8 773** | **-378 364** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 4 670 | -6 399 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | 15 986 | -468 411 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 107 769 | 254 353 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **128 425** | **-220 457** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | -17 465 | 998 945 |
| Omklassificering till kortfristigt | | -100 000 | -400 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-117 465** | **598 945** |
| **Årets kassaflöde** | | **2 187** | **124** |
| Likvida medel vid årets början | | 788 | 664 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **2 975** | **788** |

# 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 26.

## 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 0,8 (10,7) % 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.

## 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 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## 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 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## 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 helt 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.

***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

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 3 278 | 3 355 |
| | **3 278** | **3 355** |

## Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing
## Koncernen och Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Räkenskapsårets betalda leasingavgifter | 13 147 | 9 280 |
| Förfaller till betalning inom ett år | 11 216 | 8 081 |
| Förfaller till betalning mellan ett och fem år | 11 186 | 23 834 |

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 2025-12-31.

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## Not 5 Anställda och personalkostnader
## Koncernen och Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 66 | 70 |
| Män | 46 | 48 |
| | **112** | **118** |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 3 685 | 4 139 |
| Övriga anställda | 77 501 | 94 330 |
| | **81 186** | **98 469** |
| **Sociala kostnader** | | |
| Sociala kostnader | 25 224 | 30 829 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 17 961 | 17 874 |
| | **43 185** | **48 703** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **124 371** | **147 172** |

Bolaget har ej lämnat några ersättningar till styrelsen. För verkställande direktörens räkning har 685 (877) 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 | 25 % | 0 % |
| Andel män i styrelsen | 75 % | 100 % |
| Andel kvinnor i företagsledningen, inkl VD | 71 % | 50 % |
| Andel män i företagsledningen, inkl VD | 29 % | 50 % |

**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 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar
**Koncernen och Moderbolaget**

*Maskiner och inventarier*

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 105 | 30 188 |
| Inköp | 1 576 | 6 399 |
| Försäljningar/utrangeringar | -11 108 | -2 483 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **24 572** | **34 105** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -8 846 | -7 421 |
| Försäljningar/utrangeringar | 4 862 | 2 483 |
| Årets avskrivningar | -3 580 | -3 908 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-7 564** | **-8 846** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **17 009** | **25 259** |

## Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
**Koncernen**

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag | 37 492 | 54 068 |
| Nedskrivningar | -2 000 | -38 483 |
| | **35 492** | **15 585** |

**Moderbolaget**

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag | 30 000 | -303 |
| Nedskrivningar | -41 800 | -1 200 |
| | **-11 800** | **-1 503** |

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

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Resultat av köp av andelar i Folkhemkoncernen | 0 | 3 543 |
| Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten | -3 270 | -17 611 |
| Nedskrivningar | -1 714 | -19 709 |
| | **-4 983** | **-33 777** |

**Moderbolaget**

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten | -3 005 | -16 558 |
| | **-3 005** | **-16 558** |

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

### Koncernen

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 474 | 3 600 |
| Ränteintäkter, övriga | 3 408 | 3 578 |
| Ränteintäkter, reverser | 0 | 4 124 |
| | **6 882** | **11 302** |

### Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 77 329 | 78 963 |
| Ränteintäkter, övriga | 954 | 609 |
| Ränteintäkter, reverser | -235 | 5 838 |
| | **78 048** | **85 410** |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

### Koncernen

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Aktiverade räntekostnader | 57 512 | 40 466 |
| Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader | 23 933 | 2 333 |
| Räntekostnader, banklån | -120 978 | -81 530 |
| Räntekostnader, övriga | 10 787 | 4 470 |
| Övriga finansiella kostnader | -4 436 | -9 737 |
| Reserv för nedskrivning av finansiella kostnader | 0 | 45 000 |
| | **-33 182** | **1 001** |

### Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag | -5 190 | -3 232 |
| Aktiverade räntekostnader | 57 512 | -18 430 |
| Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader | 23 933 | 105 611 |
| Räntekostnader, banklån | -117 987 | -124 306 |
| Räntekostnader, övriga | 8 461 | 3 333 |
| Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar, övriga finansiella kostnader | -4 436 | 35 929 |
| | **-37 706** | **-1 095** |

## Not 11 Skatt på årets resultat och uppskjuten skattefordran

### Koncernen

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skattekostnad | -431 | -53 |
| Uppskjuten skatt | -1 333 | -2 605 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-1 764** | **-2 658** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | | 2024-01-01 -2024-12-31 | | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | 2 079 | | -57 965 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | -428 | 20,6 | 11 941 |
| Ej avdragsgilla kostnader, inkl räntor | | -90 320 | | -62 489 |
| Ej skattepliktig realisationsvinst | | 0 | | 730 |
| Ej skattepliktiga resultat från intressebolag | | 7 311 | | 3 466 |
| Utnyttjade underskottsavdrag | | -20 176 | | 1 167 |
| Ej skattepliktiga intäkter, inkl. räntor | | 102 279 | | 42 529 |
| Skatt hänförlig till tidigare års resultat | | -431 | | 0 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **84,9** | **-1 764** | **-4,6** | **-2 658** |

## Moderbolaget

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Uppskjuten skatt | -1 150 | -2 955 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-1 150** | **-2 955** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | | 2024-01-01 -2024-12-31 | | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | -154 030 | | 82 054 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | 31 730 | 20,6 | -16 903 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -34 916 | | -48 791 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 15 704 | | 61 763 |
| Ej skattepliktiga resultat från intressebolag | | 6 180 | | |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | | -19 848 | | 976 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-0,8** | **-1 150** | **3,6** | **-2 955** |

## Not 12 Andelar i intresseföretag

### Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 264 831 | 425 676 |
| Inköp | 0 | 25 |
| Försäljning | 0 | -175 184 |
| Kapitaltillskott | 16 750 | 3 450 |
| Kapitaluttag | -72 000 | -5 000 |
| Resultatandel i intresseföretag | 35 468 | 54 068 |
| Justering av EK andelar i intressebolag | 25 | 278 |
| Nedskrivning | 0 | -38 483 |
| | **245 073** | **264 831** |

### Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 168 202 | 341 439 |
| Försäljning | 0 | -175 184 |
| Kapitaltillskott | 15 750 | 3 450 |
| Resultat i intresseföretag med ägarandel under 50% | 0 | -303 |
| Nedskrivning | -40 800 | -1 200 |
| | **143 152** | **168 202** |

## 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 | 6 592 | 13 185 | -1 033 |
| Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm | 50% | 25 000 | 10 859 | 21 718 | -95 |
| Hills Villastad KB, 969715-2826 | 50% | 50 | 101 469 | 202 987 | 69 275 |
| S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm | 50% | 250 | 1 431 | 2 861 | -111 |
| Vinellus Gul Holding AB, 556906-5245 | 50% | 250 | 25 | 25 | 0 |
| Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm | 50% | 500 | 22 557 | 45 113 | -9 763 |
| Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm | 50% | 250 | 46 803 | 93 606 | 11 449 |
| Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg | 50% | 500 | 244 | 488 | 1 488 |
| Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm | 33,3% | 124 975 | 0 | 45 017 | 6 |
| NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm | 33,3% | 1 | 0 | 44 508 | -396 |
| NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449, Stockholm | 33,3% | 333 | 0 | 73 | 2 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm | 33,3% | 333 | 0 | 1 788 | 0 |
| Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg | 33,3% | 200 | 0 | 37 | -62 |
| Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383 | 50% | 25 000 | 52 505 | 105 009 | -311 |
| Gräskärr Fastighetsutveckling AB, 559030-7269 | 50% | 250 | 2 580 | 5 159 | 36 |
| | | | **245 073** | | |

### Moderbolaget

| Namn | Röst-andel | Antal Andelar | Bokfört värde | Eget kapital | Resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Convea AB, 556912-4505, Stockholm | 50% | 500 | 6 591 | 13 185 | -1 033 |
| Fastighetsaktiebolaget Postgården AB, 559016-8885, Stockholm | 50% | 25 000 | 11 525 | 21 718 | -95 |
| S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm | 50% | 250 | 25 | 2 861 | -111 |
| Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm | 50% | 500 | 22 550 | 45 113 | -9 763 |
| Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm | 50% | 250 | 31 025 | 93 606 | 11 449 |
| Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg | 50% | 500 | 0 | 488 | 1 488 |
| Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg | 33,33% | 200 | 24 | 37 | -62 |
| Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm | 33,33% | 124 975 | 0 | 45 017 | 6 |
| NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449, Stockholm | 33,33% | 333 | 407 | 73 | 2 |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442, Stockholm | 33,33% | 333 | 0 | 1 788 | 0 |
| NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm | 33,33% | 1 | 15 244 | 44 508 | -396 |
| Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige,ek för, 769637-1231, Stockholm | 10% | 10 | 10 | 0 | 0 |
| Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383 | 50% | 25 000 | 53 025 | 105 009 | -311 |
| Gräskärr Fastighetsuveckling AB, 559030-7269 | 50% | 250 | 2 725 | 5 159 | 36 |
| | | | **143 152** | | |

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.
De redovisade värdena för koncernen i denna not kan skilja sig från moderbolagets värden, då koncernens siffror är baserade på koncernmässigt bokförda belopp med justeringar som inte påverkar moderbolagets redovisning.

## Not 14 Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

### Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 687 | 82 658 |
| Tillkommande fordringar | 540 | 529 |
| Avgående fordringar | 0 | -48 500 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **35 227** | **34 687** |
| **Utgående redovisat värde** | **35 227** | **34 687** |

### Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 687 | 82 658 |
| Tillkommande fordringar | 540 | 529 |
| Avgående fordringar | 0 | -48 500 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **35 227** | **34 687** |
| **Utgående redovisat värde** | **35 227** | **34 687** |

## Not 15 Uppskjuten skattefordran

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 9 065 | 11 670 |
| Årets förändring hänförlig till garantiavsättning | -1 333 | -2 605 |
| | **7 731** | **9 065** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 8 347 | 11 302 |
| Årets förändring hänförlig till garantiavsättning | -1 150 | -2 955 |
| | **7 197** | **8 347** |

## Not 16 Andra långfristiga fordringar

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Derivat | 879 | 3 884 |
| Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande | 374 771 | 443 341 |
| Långfristiga fordringar Övriga, räntebärande | 0 | 22 000 |
| Lämnade depositioner | 2 065 | 2 065 |
| | **377 715** | **471 291** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Derivat | 879 | 3 884 |
| Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande | 15 278 | 109 093 |
| Depositioner | 2 065 | 2 065 |
| | **18 222** | **115 042** |

## Not 17 Exploateringsfastigheter

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Råmark samt exploateringsfastigheter med byggnad | 877 243 | 846 043 |
| Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar | 77 122 | 63 654 |
| Optionsavgifter | 38 288 | 54 882 |
| Pågående investeringar i exploateringsfastigheter | 302 592 | 304 619 |
| Aktiverad ränta | 175 596 | 114 759 |
| | **1 470 841** | **1 383 956** |

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.

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar | 47 622 | 24 904 |
| Optionsavgifter | 7 713 | 6 955 |
| Pågående investeringar i exploateringsfastigheter | 334 913 | 337 948 |
| Aktiverad ränta | 175 518 | 113 080 |
| | **565 767** | **482 887** |

## Not 18 Balanserade upparbetade ej fakturerade intäkter

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt | 2 026 935 | 979 392 |
| Fakturerat för ej avslutade projekt | -1 948 531 | -914 477 |
| | **78 404** | **64 915** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt | 740 011 | 837 987 |
| Fakturerat för ej avslutade projekt | -647 615 | -644 304 |
| | **92 396** | **193 683** |

## Not 19 Övriga fordringar

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 425 428 | 761 492 |
| Skattekonto | 6 054 | 693 |
| Fordringar avseende fastighetsförsäljningar | 40 087 | 143 560 |
| Övriga poster | 5 | 112 |
| | **471 574** | **905 856** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 154 686 | 173 502 |
| Skattekonto | 91 | 3 |
| Övriga poster | 10 | 3 027 |
| | **154 787** | **176 532** |

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna intäkter | 15 541 | 21 173 |
| Förutbetalda kostnader övrigt | 61 173 | 49 063 |
| Förutbetalda ränteutgifter | 10 638 | 13 140 |
| | **87 353** | **83 377** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna intäkter | 7 464 | 16 501 |
| Förutbetalda kostnader övrigt | 14 410 | 16 551 |
| | **21 874** | **33 052** |

## 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**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avsättning garantier | 37 226 | 40 521 |
| Avsättningar räntor | 4 900 | 25 000 |
| | **42 126** | **65 521** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avsättning garantier | 34 939 | 38 545 |
| Avsättningar räntor | 4 100 | 21 700 |
| | **39 039** | **60 245** |

## Not 23 Bostadsrättsföreningar som omfattas av räntegarantin

**Koncernen och Moderbolaget**

Garantin gäller pågående projekt med följande bostadsrättsföreningar:

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

## Not 24 Långfristiga skulder

### Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen** | | |
| Långfristiga reversskulder | 187 594 | 75 219 |
| Långfristig skuld leasingbilar | 12 458 | 17 940 |
| Skuld till kreditinstitut | 1 207 178 | 1 413 353 |
| | **1 407 230** | **1 506 513** |

### Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen** | | |
| Långfristiga reversskulder | 155 000 | 197 500 |
| Långfristig skuld leasingbilar | 12 458 | 17 940 |
| Skuld till kreditinstitut | 1 007 178 | 1 076 660 |
| | **1 174 636** | **1 292 100** |

## Not 25 Övriga kortfristiga skulder

### Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Moms | 4 981 | 31 940 |
| Källskatt | 2 257 | 2 954 |
| Skatteskulder | 622 | 647 |
| Kortfristig skuld leasingbilar | 1 713 | 2 845 |
| Övriga kortfristiga skulder | 37 324 | 33 421 |
| | **46 897** | **71 806** |

### Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Moms | 9 930 | 26 102 |
| Källskatt | 2 257 | 2 954 |
| Sociala avgifter | 5 541 | 2 471 |
| Avräkningsskulder BRF | 511 | 0 |
| Kortfristig skuld leasingbilar | 1 713 | 2 845 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 115 | 1 618 |
| | **24 067** | **35 990** |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt

### Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fakturerat för ej avslutade projekt | 2 997 843 | 4 718 804 |
| Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt | -2 714 696 | -4 386 154 |
| | **283 147** | **332 651** |

### Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fakturerat för ej avslutade projekt | 1 210 892 | 1 534 246 |
| Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt | -1 142 300 | -1 431 466 |
| | **68 592** | **102 780** |

## Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade skulder | 8 916 | 11 647 |
| Förutbetalda intäkter | 0 | 4 |
| Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt | 54 567 | 71 707 |
| Upplupna räntor | 19 026 | 6 176 |
| Reserv kundförlust/kostnadsökningar | 0 | 5 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 19 724 | 88 193 |
| Skuld JV Rikshem | 0 | 155 127 |
| | **102 233** | **337 855** |

### Moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade skulder | 8 916 | 11 647 |
| Upplupna räntor | 17 444 | 4 594 |
| Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt | 44 339 | 55 320 |
| Förutbetalda intäkter | 297 | 1 045 |
| Reserv transaktionskostnader | 0 | 10 440 |
| Reserv kundförlust/kostnadsökningar | 1 126 | 3 222 |
| Avgångsvederlag, övriga | 0 | 9 266 |
| Bonus | 2 000 | 0 |
| Övrigt | 3 012 | 3 133 |
| | **77 134** | **98 666** |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

## Not 28 Räntor
**Koncernen och Moderbolaget**

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Erlagd ränta | 68 595 | 101 340 |
| | **68 595** | **101 340** |

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

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Av och nedskrivningar av tillgångar | 10 180 | 61 062 |
| Resultat från Intressebolag | -35 468 | -54 068 |
| Aktiverad ränta | 60 836 | 42 799 |
| Övriga avsättningar | -23 395 | -17 063 |
| | **12 154** | **32 730** |

**Moderbolaget**

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Avskrivningar | 3 580 | 3 908 |
| Uppskjuten skatt | -1 150 | -2 955 |
| Avsättning garantier | -21 207 | -21 620 |
| Aktiverad ränta | 57 512 | 42 799 |
| | **38 735** | **22 132** |

## Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag
**Moderbolaget**

| | **2024-01-01 -2024-12-31** | **2023-01-01 -2023-12-31** |
|---|---|---|
| Anteciperad utdelning från dotterbolag | -3 800 | 178 162 |
| Resultat likvidation av andelar i koncernföretag | 266 | -3 295 |
| Nedskrivning av anskaffningsvärde | -65 968 | -74 249 |
| | **-69 502** | **100 618** |

## Not 31 Bokslutsdispositioner
**Moderbolaget**

| | **2024-01-01 -2024-12-31** | **2023-01-01 -2023-12-31** |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 2 777 | 36 774 |
| Lämnade koncernbidrag | -19 848 | -8 817 |
| | **-17 070** | **27 956** |

## Not 32 Andelar i koncernföretag
## Moderbolaget

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 648 959 | 367 048 |
| Inköp | 0 | 354 522 |
| Försäljningar och likvidationer | -2 095 | 0 |
| Lämnade kapitaltillskott | 65 968 | 72 454 |
| Omklassificeringar | 0 | -145 066 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **712 832** | **648 959** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -248 686 | -319 503 |
| Försäljningar och likvidationer | 821 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 145 066 |
| Årets nedskrivningar | -65 968 | -74 249 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-313 834** | **-248 686** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **398 998** | **400 273** |

## 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 | 49 | -1 341 |
| Actitis Gul AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4782 | Stockholm | 51 | -402 |
| Actitis Vit AB | 100% | 500 | 50 | 559001-4790 | Stockholm | 88 | 0 |
| Altfiolen 11 Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556896-5031 | Stockholm | 55 | -5 516 |
| 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 | 51 | -670 |
| Ardea Holding Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1392 | Stockholm | 121 | 0 |
| Ardea Holding Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1400 | Stockholm | 240 | 1 |
| Aursvik Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6886 | Stockholm | 100 | -944 |
| Aursvik Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6894 | Stockholm | 95 540 | 95 418 |
| 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 | 50 | -3 305 |
| Bassana Holding 1 AB | 100% | 500 | 50 | 559157-3240 | Stockholm | 51 | -121 |
| 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 | 41 | -4 |
| Botan Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4417 | Stockholm | 100 | 0 |
| Boostad Bostad Sverige AB | 100% | 500 | 354 447 | 559021-1313 | Stockholm | 354 408 | -121 |
| Bällsta Fastighet AB | 100% | 1 000 | 100 | 556597-7542 | Stockholm | 87 | -1 |
| Coturnix Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559219-4673 | Stockholm | 51 | -6 199 |
| 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 | 176 107 | -20 229 |
| Emberiza Holding Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556871-9685 | Stockholm | 51 | 0 |
| Emberiza Holding Gul AB | 100% | 500 | 50 | 556872-0022 | Stockholm | 50 | -311 |
| Emberiza Holding Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1517 | Stockholm | 50 | -285 |
| 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 | 51 | -1 392 |
| Gentilis Holding 3 AB | 100% | 500 | 50 | 559177-3055 | Stockholm | 51 | -2 448 |
| Gentilis Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559160-5661 | Stockholm | 382 | 134 |
| Gullefjun G Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559114-8100 | Stockholm | 50 | -1 020 |
| Gullefjun Gul Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559044-2660 | Stockholm | 965 | 877 |
| Gullefjun Svart Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559074-6086 | Stockholm | 50 | -1 465 |
| Gullefjun Vit Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559156-3043 | Stockholm | 3 277 | 3 208 |
| Himantopus Grön AB | 100% | 500 | 50 | 559012-1165 | Stockholm | 102 | 0 |
| Lanius Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556810-4466 | Stockholm | 1 996 | 1 895 |
| 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 | 100 | -613 |
| 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 | 99 | 0 |
| Manaslu Holding AB | 100% | 1 000 | 9 620 | 556727-8006 | Stockholm | 101 | -680 |
| Mölnor Holding Grön AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6985 | Stockholm | 90 | -208 |
| Mölnor Holding Gul AB | 100% | 1 000 | 100 | 556742-6993 | Stockholm | 100 | -341 |
| Mölnor Holding Vit AB | 100% | 1 000 | 100 | 556743-5473 | Stockholm | 101 | 0 |
| Palmeria Holding 1 AB | 100% | 500 | 50 | 559325-0466 | Stockholm | 357 | 0 |
| Palmeria Holding 2 AB | 100% | 500 | 50 | 559325-0458 | Stockholm | 50 | 0 |
| Patagonicus Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559106-8753 | Stockholm | 51 | -3 242 |
| Pavo Holding Grön AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9676 | Stockholm | 46 | 1 |
| Pavo Holding Gul AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9684 | Stockholm | 52 | -3 598 |
| Pavo Holding Vit AB | 100% | 500 | 50 | 556955-9619 | Stockholm | 56 | 0 |
| Sornia Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556906-4685 | Stockholm | 50 | 0 |
| Sornia Gul Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556906-5260 | Stockholm | 50 | -264 |
| Sornia Vit Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556906-5195 | Stockholm | 50 | 0 |
| Stelleri Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559025-3950 | Stockholm | 51 | -258 |
| Stelleri Gul Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559025-3976 | Stockholm | 50 | -653 |
| Stelleri Vit Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559025-3968 | Stockholm | 51 | -188 |
| Striata A Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559030-7228 | Stockholm | 49 | -16 061 |
| VeiBo Group AB | 100% | 201 000 | 20 100 | 556690-1459 | Stockholm | 21 293 | 1 124 |
| Nordr Fastighetsutveckling AB | 100% | 10 000 000 | 10 000 | 556750-6026 | Stockholm | 10 020 | -2 481 |
| Vinellus Brun AB | 100% | 500 | 50 | 556983-3758 | Stockholm | 166 | 0 |
| Vinellus Grön Holding AB | 100% | 500 | 50 | 556911-6030 | Stockholm | 71 | -896 |
| Vinellus Holding Blå AB | 100% | 500 | 56 | 559015-0115 | Stockholm | 215 | 0 |

Transaktion 09222115557548990194 Signerat MO, MD, FK, LT, AM

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vinellus Vit Holding AB | 100% | 500 | 51 | 556907-5509 | Stockholm | 45 | 0 |
| Nordr Sverige Financial HoldCo AB | 100% | 25 000 | 25 | 559419-5355 | Stockholm | 25 | 0 |
| Stri Holding AB | 100% | 500 | 50 | 559139-5347 | Stockholm | 45 | 0 |
| Ardea Holding Gul AB | 100% | 500 | 50 | 556872-1376 | Stockholm | 50 | -108 |
| | | | **398 998** | | | | |

## Not 34 Disposition av vinst eller förlust

## Moderbolaget

| | **2024-12-31** |
|---|---|
| **Förslag till vinstdisposition** | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserad vinst | 605 982 |
| årets förlust | -172 250 |
| | **433 731** |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 433 731 |
| | **433 731** |

## 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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensåtagande | 141 343 | 181 243 |
| Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag | 0 | 270 194 |
| Garantier till Bostadsrättsföreningar | 610 140 | 1 897 656 |
| Pantsättning för lån till DNB | 872 853 | 486 956 |
| | **1 624 336** | **2 836 048** |

## Moderbolaget

Ansvarsförbindelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensåtagande | 402 237 | 739 595 |
| Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag | 0 | 270 194 |
| Garantier till Bostadsrättsföreningar | 0 | 492 827 |
| | **402 237** | **1 502 616** |

## Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början på 2025 har projekt Hills Villastad Fauna byggstartat.

Under 2025 har ett antal byggstarter genomförts, ett par projekt har färdigställts samt ytterligare etapper av projekt har säljstartat. En omorganisation har beslutats och förhandlats som innebär ett ökat fokus på kärnverksamheten där tidigare matrisorganisation tas bort och vissa funktioner outsorcas.

## Underskrifter

Solna den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Martinussen
Ordförande

Lukas Tofterå

Maja Dahlén

Mårten Othèrus
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557548990194

## Dokument

**Nordr Sverige AB Årsredovisning 20240101-20241231**
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2025-06-09 17:23:12 CEST (+0200) av Ninni Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2025-06-19 09:37:38 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF MÅRTEN TORBJÖRN OTHÉRUS"
Signerade 2025-06-11 23:00:09 CEST (+0200)

**Maja Dahlén (MD)**
maja.dahlen@nordr.com
+46735189289

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJA KRISTINA DAHLÉN"
Signerade 2025-06-13 10:25:20 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"
Signerade 2025-06-19 09:37:38 CEST (+0200)

**Lukas Tofterå (LT)**
lukas.tofteraa@nordr.com
+4791351144

bankID

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Nils Lukas Tofterå"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2025-01-20 13:15:20 CET (+0100)
Signerade 2025-06-10 10:35:54 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557548990194

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 2025-06-10 05:06:36 CEST (+0200)

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordr Sverige AB, org.nr 556550-7307

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordr Sverige AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordr Sverige AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 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* | *2025-06-19 07:37:21 UTC* |
|---|---|
| **Undertecknare** | Datum |

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post