

**Årsredovisning**  
för  
**Nobina Fastigheter AB**

556416-2419

Räkenskapsåret

2024-03-01 - 2025-02-28

Undertecknad styrelseledamot i Nobina Fastigheter AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Solna den 5 juni 2025

  
Martin Pagrotsky

Styrelsen och verkställande direktören för Nobina Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-03-01 - 2025-02-28.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (TSEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Nobina Fastigheter AB ska förvalta Nobina-koncernens fastigheter.

Flerårsöversikt (TSEK)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	13 643	11 422	9 265	8 567	8 394
Resultat efter finansiella poster	1 608	-657	121	733	194
Balansomslutning	49 438	8 352	21 852	10 173	16 069
Soliditet (%)	84	58	24	20	9

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt att förvalta sina fastigheter. Inga förvärv eller avyttringar har skett. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

### Ägarförhållanden

Nobina Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Nobina AB (publ), 556576-4569, med säte i Stockholm. Nobinakoncernens slutgiltiga moderbolag är Ride LuxCo S.à.r.l. (Luxemburg) som i sin tur ägs av fem helägda fonder som förvaltas av Basalt Infrastructure Partners III GP Limited (Reg No 66977).

### Hållbarhetsupplysningar

Nobina Fastigheter AB:s moderbolag, Nobina AB, lämnar den hållbarhetsrapport som enligt ÅRL 6 kap 1 § ska upprättas.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 768 015
Årets vinst	29 404 981
	<b>34 172 996</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	34 172 996
	<b>34 172 996</b>

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

2025061209149

<b>Resultaträkning</b>	Not	2024-03-01	2023-03-01
TSEK		-2025-02-28	-2024-02-29
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 643	11 422
		<b>13 643</b>	<b>11 422</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-12 000	-11 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-220	-220
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-12 220</b>	<b>-12 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 423</b>	<b>-794</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	198	208
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13	-71
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>185</b>	<b>137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 608</b>	<b>-657</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skatt på årets resultat	7	-5 570	-847
<b>Årets resultat</b>		<b>29 405</b>	<b>-2 496</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2025-02-28	2024-02-29
TSEK			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	3	2 033	2 253
Mark	8	2 742	2 742
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 775</b>	<b>4 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		112	0
Fordringar hos koncernföretag	9	43 614	2 121
Övriga kortfristiga fordringar		34	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	903	1 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 663</b>	<b>3 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 438</b>	<b>8 352</b>

2025061209151

<b>Balansräkning</b>	Not	2025-02-28	2024-02-29
TSEK			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 1000 aktier (kvotvärde 100 kr)		100	100
Reservfond		1	1
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101</b>	<b>101</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 768	7 264
Årets resultat		29 405	-2 496
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>34 173</b>	<b>4 768</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 274</b>	<b>4 869</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	11	8 950	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag	12	0	2 842
Aktuella skatteskulder		6 144	640
Övriga kortfristiga skulder		22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	47	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 214</b>	<b>3 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 438</b>	<b>8 352</b>

2025061209152

## Förändringar i eget kapital

TSEK

2025061209153

	Aktie- kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-03-01</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>5 164</b>	<b>5 265</b>
Aktieägartillskott			2 100	2 100
Årets resultat			-2 496	-2 496
<b>Utgående eget kapital 2024-02-29</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>4 768</b>	<b>4 869</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-03-01</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>4 768</b>	<b>4 869</b>
Årets resultat			29 405	29 405
<b>Utgående eget kapital 2025-02-28</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>34 173</b>	<b>34 274</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäkter

Intäkterna utgörs av hyresersättning för bolagets fastigheter. Intäkterna redovisas linjärt under den tid uthyrning sker.

### Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella i bolaget. Kostnaden redovisas linjärt över året.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade linjära avskrivningar baserat på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod och restvärde samt nedskrivningar. I anskaffningsvärdet har inräknats utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	10-20 år
Mark	Ingen avskrivning

Prövning av huruvida nedskrivningsbehov föreligger för materiella anläggningstillgångar görs då indikation finns att sådant behov kan föreligga. Nedskrivningsbehov anses föreligga för anläggningstillgång om det beräknade återvinningsvärdet av dessa tillgångar understiger det bokförda värdet. Nedskrivningsbeloppet utgörs av skillnaden mellan det beräknade återvinningsvärdet och det bokförda värdet.

Inga avsättningar görs för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar enl BFNAR 2012:1 17.26.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Ingen väsentlig skillnad i förbrukning föreligger avseende byggnadernas delar.

### Inkomstskatter

Bolagets skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas utifrån temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden och bolagets skattemässiga underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas bara i den utsträckning det är sannolikt att den kommer att kunna utnyttjas mot framtida beskattningsbara vinster.

### Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet respektive nominellt belopp om inte annat framgår av not nedan.

### Not 2 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

I nettoomsättningen ingår hyresintäkt från koncernbolag med 12 723 TSEK (11 422). Detta motsvarar 93% (100%) av nettoomsättningen. Inga koncerninterna inköp ingår i rörelsens kostnader.

### Not 3 Byggnader

	2024-03-01 -2025-02-28	2023-03-01 -2024-02-29
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 271	3 271
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 271</b>	<b>3 271</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 018	-798
Årets avskrivningar	-220	-220
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 238</b>	<b>-1 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 033</b>	<b>2 253</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-03-01 -2025-02-28	2023-03-01 -2024-02-29
Koncerninterna ränteintäkter	194	187
Skattefria ränteintäkter	4	21
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>208</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-03-01 -2025-02-28	2023-03-01 -2024-02-29
Räntekostnader koncernföretag	-6	-31
Övriga räntekostnader	-7	-40
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>-71</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2024-03-01 -2025-02-28	2023-03-01 -2024-02-29
Avsättning till periodiseringsfonder	-8 950	0
Erhållna koncernbidrag	42 317	0
Lämnade koncernbidrag	0	-992
	<b>33 367</b>	<b>-992</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024-03-01 -2025-02-28	2023-03-01 -2024-02-29
Redovisat resultat före skatt	34 974	-1 650
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-7 205	340
Tidigare års skatter	-28	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	4
Ej skattepliktiga kostnader	0	-7
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	1 672	-1 149
Skatteeffekt av justerat koncernbidrag föregående år	-10	0
Förändring av uppskjuten skattefordran	0	-35
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 570</b>	<b>-847</b>

**Not 8 Mark**

	2025-02-28	2024-02-29
Ingående anskaffningsvärde	2 742	2 742
	<b>2 742</b>	<b>2 742</b>

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-02-28	2024-02-29
Likvida medel som ingår i cashpool	1 297	0
Koncerninterna fordringar	42 317	2 121
<b>Summa</b>	<b>43 614</b>	<b>2 121</b>

2025061209157

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-02-28	2024-02-29
Förutbetalda hyror	903	1 034
	<b>903</b>	<b>1 034</b>

**Not 11 Obeskattade reserver**

	2025-02-28	2024-02-29
Periodiseringsfond 202412	8 950	0
	<b>8 950</b>	<b>0</b>

**Not 12 Skulder till koncernföretag**

	2025-02-28	2024-02-29
Likvida medel som ingår i cashpool	0	1 849
Koncerninterna skulder	0	992
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 842</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-02-28	2024-02-29
Revisionsarvoden	47	0
	<b>47</b>	<b>0</b>

**Not 14 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat.

2025061209158

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Pagrotsky  
Ordförande

Patrik Sjölund  
Styrelseledamot

Jens Råsten  
Verkställande direktör

Peter Avenberg  
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Renström  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

NOBINA FASTIGHETER AB 556416-2419 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 11:31:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Daniel Pagrotsky

Martin Pagrotsky

Leveranskanal: E-post

NOBINA FASTIGHETER AB 556416-2419 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 09:31:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK SJÖLUND

Patrik Sjölund

Leveranskanal: E-post

NOBINA FASTIGHETER AB 556416-2419 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 12:26:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Ingemar Råsten

Jens Råsten

Leveranskanal: E-post

NOBINA FASTIGHETER AB 556416-2419 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 10:07:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Anders Avenberg

✓ Peter Avenberg

Leveranskanal: E-post

2025061209159

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-05-27 06:18:22 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS NICKLAS RENSTRÖM

Niklas Renström

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061209160

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nobina Fastigheter AB, org.nr 556416-2419

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nobina Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 mars 2024 till 28 februari 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nobina Fastigheter ABs finansiella ställning per den 28 februari 2025 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 Nobina Fastigheter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nobina Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nobina Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 mars 2024 till 28 februari 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nobina Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Renström  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-05-27 06:28:51 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS NICKLAS RENSTRÖM

Niklas Renström

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061209163