

Årsredovisning

Partnerutveckling Nordenbygg AB

556683-7489

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8 - 9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Piteå 2025-04-29

Trond Wennberg

Årsredovisning

Partnerutveckling Nordenbygg AB

556683-7489

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8 <i>af</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning av lokaler och hyreslägenheter inom Piteå och Bodens Kommuner. Dotterbolagen bedriver fastighetsförvaltning inom Piteå, Boden, Luleå samt Skellefteå kommuner. Bolaget är ett helägt dotterföretag till Hartvig Wennberg AS, org.nr 876290332, med säte i Oslo, Norge. Det utländska moderbolagets årsredovisning finns att tillgå via hemsidan www.brreg.no.

Företaget har sitt säte i Piteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är beslutat att Öjebyn 33:206 Fastighets AB, 556742-2398, skall fusioneras in i bolaget. Fusionen är genomförd och har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-29.

Under det fjärde kvartalet har slutbesiktning av en större renovering av lokalfastigheten Piteå Öjebyn 3:191 skett.

Renoveringen har skett under pågående verksamhet och uppgick till 9,3 miljoner.

Partnerutveckling har tecknat ett nytt tio års avtal med hyresgästen Byggmax.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	12 845	10 057	7 157	6 762
Resultat efter finansiella poster	-1 118	-3 178	1 130	-606
Balansomslutning	109 208	101 375	123 101	110 103
Soliditet %	23	26	23	25

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 790 000	13 418 260	1 887 357	-1 633 684
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 633 684	1 633 684
Årets resultat				-849 773
Belopp vid årets utgång	12 790 000	13 418 260	253 673	-849 773

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Fri överkursfond	13 418 260
Balanserat resultat	253 673
Årets resultat	-849 773
Summa	12 822 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	12 822 160
Summa	12 822 160

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

RESULTATRÄKNING

1

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	12 844 741	10 057 316
Övriga rörelseintäkter	0	712 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	12 844 741	10 770 076

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-5 168 329	-5 886 999
Administrationskostnader	-2 108 617	-1 916 987
Personalkostnader	-2 117 350	-715 131
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-2 233 101	-2 100 514
Summa rörelsekostnader	-11 627 397	-10 619 631

Rörelseresultat

1 217 344

150 445

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	844	11 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 336 061	-3 339 854
Summa finansiella poster	-2 335 217	-3 328 652

Resultat efter finansiella poster

-1 117 873

-3 178 207

Bokslutsdispositioner

3

Erhållna koncernbidrag	1 197 400	1 589 900
Lämnade koncernbidrag	-929 300	-93 000
Summa bokslutsdispositioner	268 100	1 496 900

Resultat före skatt

-849 773

-1 681 307

Skatter

Ändrad beskattning tidigare år	0	47 623
--------------------------------	---	--------

Årets resultat

-849 773

-1 633 684

2025051511224

ES

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	64 731 107	56 435 108
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 511 274	1 018 038
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>66 242 381</i>	<i>57 453 146</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	40 755 134	42 182 977
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>40 755 134</i>	<i>42 182 977</i>

Summa anläggningstillgångar 106 997 515 99 636 123

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		325 722	223 749
Fordringar hos koncernföretag		499 539	0
Övriga fordringar		52 037	96 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 676	829 461
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 348 974</i>	<i>1 149 338</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		861 681	589 361
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>861 681</i>	<i>589 361</i>

Summa omsättningstillgångar 2 210 655 1 738 699

SUMMA TILLGÅNGAR

109 208 170 101 374 822

2025051511225

8

2025051511226

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 790 000	12 790 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 790 000	12 790 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		13 418 260	13 418 260
Balanserat resultat		253 673	1 887 357
Årets resultat		-849 773	-1 633 684
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 822 160	13 671 933
Summa eget kapital		25 612 160	26 461 933
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	38 946 250	43 018 450
Skulder till koncernföretag	9	27 845 797	27 128 402
Summa långfristiga skulder		66 792 047	70 146 852
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 529 000	1 286 700
Leverantörsskulder		1 105 897	630 439
Skatteskulder		94 745	55 466
Övriga skulder		95 369	61 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 978 952	2 731 862
Summa kortfristiga skulder		16 803 963	4 766 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 208 170	101 374 822

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	2	1

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	1 197 400	1 589 900
Lämnade koncernbidrag	-929 300	-93 000
Summa	268 100	1 496 900

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 233 214	68 233 214
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Fusion	2 880 632	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 197 955	0
Om och tillbyggnad Öjebyn 3:191	8 677 471	0
Utgående anskaffningsvärden	78 593 362	68 233 214
Ingående avskrivningar	-11 798 106	-9 872 688
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Fusion	-368 602	0

Försäljningar/utrangeringar	342 823	0
Årets avskrivningar	-2 038 370	-1 925 418
Utgående avskrivningar	-13 862 255	-11 798 106
Redovisat värde	64 731 107	56 435 108

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	2 233 127	2 119 853
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	678 007	113 274
Fusion	24 900	0
Utgående anskaffningsvärden	2 936 034	2 233 127
Ingående avskrivningar	-1 215 089	-1 039 993
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Fusion	-14 940	0
Årets avskrivningar	-194 731	-175 096
Utgående avskrivningar	-1 424 760	-1 215 089
Redovisat värde	1 511 274	1 018 038

Not 6 Andelar i koncernföretag 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	44 682 977	65 094 474
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Fusion	-3 927 843	0
Försäljningar	0	-20 411 497
Utgående anskaffningsvärden	40 755 134	44 682 977
Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Fusion	2 500 000	0
Utgående nedskrivningar	0	-2 500 000
Redovisat värde	40 755 134	42 182 977

Not 7 Långfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	37 861 650
--	---	------------

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför dessa lån redovisas som kortfristiga skulder i sin helhet. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

2025051511229

Not 8 Skulder som avser flera poster 2024-12-31 2023-12-31

Företagets banklån som uppgår till (51 475 250) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 38 946 250 43 018 450

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 12 529 000 1 286 700

Not 9 Skulder till Koncernföretag 2024-12-31 2023-12-31

Skuld Öjebyns Fastigheter 0 774 720

Skuld JXY Fastigheter AB 0 -8 476 763

Skuld sunderbyns Fastighets AB 0 -14 738

Skuld Norrböle Fastigheter AB -10 386 591 -1 001 695

Skuld Kåland Fastigheter AB -3 355 206 -4 305 926

Skuld Hartvig Wennberg AS -14 104 000 -14 104 000

Summa -27 845 797 -27 128 402

Not 10 Ställda säkerheter 2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar 55 530 300 50 130 300

Generell säkerhet för koncernbolag 74 514 400 90 171 936

Borgen 23 941 210 24 597 210

Summa ställda säkerheter 153 985 910 164 899 446

UNDERSKRIFTER

Piteå

Trond Wennberg

2025-04-28

Bo-Egerheim

2025-04-28

Jan Gunnar Hartvig

2025-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29

Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor



2025051511230

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Partnerutveckling Nordenbygg AB
Org.nr 556683-7489

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Pernilla Lar

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Partnerutveckling Nordenbygg AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Partnerutveckling Nordenbygg ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Partnerutveckling Nordenbygg AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23a § aktiebolagslagen.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Partnerutveckling Nordenbygg AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Partnerutveckling Nordenbygg AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. *Y*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Pamilla Larv



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

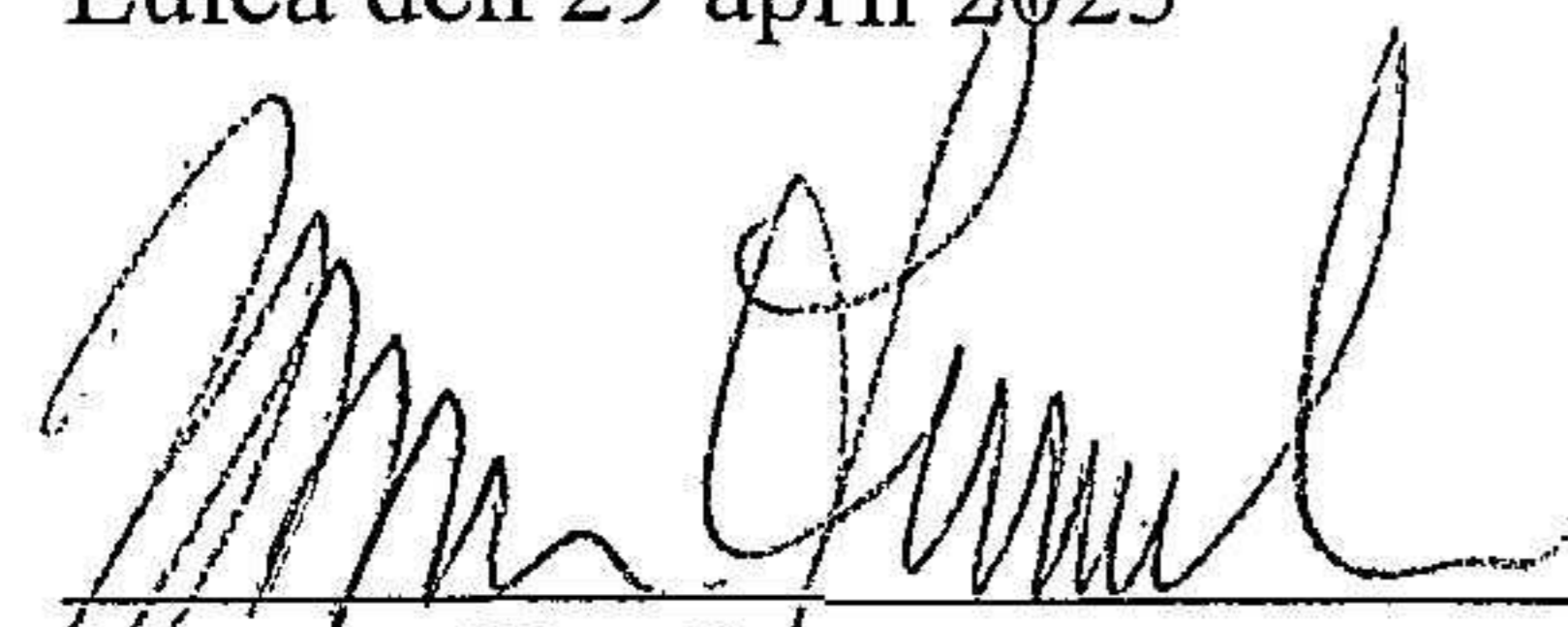
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå den 29 april 2025


 Yvonne Hendler
 Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
 med originalet intygas:

