

Bosvedjan Centrum Förvaltning AB
556993-1826

2024051501142

Årsredovisning för
Bosvedjan Centrum Förvaltning AB
556993-1826

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024051501157

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bosvedjan Centrum Förvaltning AB, 556993-1826 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Linjeförmannen 7 i Sundsvall. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1270 kkr (887). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 316 kkr (224).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	2 610	2 308	2 233	2 389	2 328
Driftnetto	1 270	887	1 127	1 092	916
Överskottsgrad, %	49%	38%	50%	45%	39%
Resultat efter finansiella poster	-219	-249	-44	166	66
Soliditet, %	3%	6%	6%	3%	5%

Definitioner nyckeltal:

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur- utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

2024051501144

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 525 609, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	525 609
Summa	525 609

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024051501145

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter		2 610	2 308
		<u>2 610</u>	<u>2 308</u>
Fastighetskostnader	1	-1 340	-1 421
Driftnetto		<u>1 270</u>	<u>887</u>
Avskrivningar	2	-535	-502
Bruttoresultat		<u>735</u>	<u>385</u>
Central administration	3	-155	-183
Rörelseresultat		<u>580</u>	<u>202</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		67	7
Räntekostnader	4	-866	-458
Resultat efter finansiella poster		<u>-219</u>	<u>-249</u>
Bokslutsdispositioner	5	-147	261
Resultat före skatt		<u>-366</u>	<u>12</u>
Skatt på årets resultat	6	-20	-41
Årets resultat		<u>-386</u>	<u>-29</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501146

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	15 571	16 106
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	169	-
		<u>15 740</u>	<u>16 106</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 740</u>	<u>16 106</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	3	11
Fordringar hos koncernföretag		2 634	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87	100
		<u>2 724</u>	<u>111</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 724</u>	<u>111</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 464</u>	<u>16 217</u>

2024051501147

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		912	940
Årets resultat		-386	-29
		526	911
Summa eget kapital		576	961
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		750	624
Periodiseringsfonder		20	-
		770	624
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	322	315
		322	315
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		12 732	8 238
		12 732	8 238
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		184	150
Skulder till koncernföretag		3 655	5 763
Skatteskulder		14	-
Övriga skulder		69	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142	162
		4 064	6 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 464	16 217

2024051501148

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	758	182
Disposition av föregående års resultat		182	-182
Årets resultat			-29
Belopp vid årets utgång	50	940	-29
2023			
Belopp vid årets ingång	50	940	-29
Disposition av föregående års resultat		-29	29
Årets resultat			-386
Belopp vid årets utgång	50	911	-386

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501149

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-219	-249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	535	502
	316	253
Betald skatt	-	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316	224
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22	126
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	79	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	417	273
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-169	-108
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 634	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 803	-108
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 734	207
Amortering av låneskulder	-10 348	-372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 386	-165
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	67	7
Erlagd ränta	-862	-425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	535	502

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS-koncern.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Hysesgästanpassningar	3-5 år
Inventarier	5 år
Installationer	5-10 år

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 10 % (15) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-1 249	-1 111
Reparationer och underhållskostnader	-91	-310
Summa	-1 340	-1 421

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-535	-502
Summa	-535	-502

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-866	-458
Summa	-866	-458

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-20	-
Erhållna koncernbidrag	-	305
Förändring avskrivningar utöver plan	-127	-44
Summa	-147	261

2024051501153

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-14	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-6	-41
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i		
Total redovisad skattekostnad	-20	-41
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-365	12
Skatt enligt gällande skattesats	75	-2
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	-	19
Ej avdragsgilla kostnader	-	-58
Ej avdragsgill ränta som ej aktiveras	-95	-
Summa	-20	-41

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 028	17 896
-Nyanskaffningar		132
	18 028	18 028
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 922	-1 420
-Årets avskrivning enligt plan	-535	-502
	-2 457	-1 922
Redovisat värde vid årets slut	15 571	16 106
varav mark	2 217	2 217

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 13 190 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 22 600 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3-koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Bosvedjan Centrum Förvaltning AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,60 procent och den vägda kalkylräntan till 9,75 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	24
Investeringar	169	-
Ombokning till kostnad	-	-24
Redovisat värde vid årets slut	169	-

Not 9 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	3	11
	3	11

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 525 609, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	525 609
Summa	525 609

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	750	624
-Beskattningsår 2023	20	-
Summa	770	624

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	322	315
Summa	322	315

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 732	9 053
	12 732	9 053

2024051501155

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

8d39a282-d214-4e21-8adb-302a7b6aca5e - 2024-05-09 14:01:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0288f54d-eba2-45d8-918f-b1afa21c4a91 - SE

2024051501156

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

stallningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende