

Bosvedjan Centrum Förvaltning AB
556993-1826

Årsredovisning för
Bosvedjan Centrum Förvaltning AB
556993-1826

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

ank=20250702;2025070401633

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bosvedjan Centrum Förvaltning AB, 556993-1826 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 334 kkr (1 270). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9 kkr (316).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	2 765	2 610	2 308	2 233	2 389
Driftnetto	1 334	1 270	887	1 127	1 092
Överskottsgrad, %	48%	49%	38%	50%	45%
Resultat efter finansiella poster	-481	-219	-249	-44	166
Soliditet, %	1%	3%	6%	6%	3%

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.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 70 936, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	70 936
Summa	70 936

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

ank=20250702;2025070401635

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 765	2 610
		<u>2 765</u>	<u>2 610</u>
Fastighetskostnader	1	-1 431	-1 340
Driftnetto		<u>1 334</u>	<u>1 270</u>
Avskrivningar	2	-491	-535
Bruttoresultat		<u>843</u>	<u>735</u>
Central administration	3	-377	-155
Rörelseresultat		<u>466</u>	<u>580</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		105	67
Räntekostnader	4	-1 052	-866
Resultat efter finansiella poster		<u>-481</u>	<u>-219</u>
Bokslutsdispositioner	5	88	-147
Resultat före skatt		<u>-393</u>	<u>-366</u>
Skatt på årets resultat	6	-62	-20
Årets resultat		<u>-455</u>	<u>-386</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401636

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	15 324	15 571
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	1 515	169
		<hr/>	<hr/>
		16 839	15 740
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		16 839	15 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	66	3
Fordringar hos koncernföretag		-	2 634
Övriga fordringar		280	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102	87
		<hr/>	<hr/>
		448	2 724
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		448	2 724
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		17 287	18 464

ank=20250702;2025070401637

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		527	911
Årets resultat		-455	-386
		72	525
Summa eget kapital		122	575
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		633	750
Periodiseringsfonder		50	20
		683	770
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	361	322
		361	322
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		12 732	12 732
		12 732	12 732
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		655	184
Skulder till koncernföretag		2 420	3 655
Skatteskulder		36	14
Övriga skulder		-	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278	143
		3 389	4 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 287	18 464

ank=20250702;2025070401638

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
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
2024			
Belopp vid årets ingång	50	911	-386
Disposition av föregående Årets resultat		-386	386
Justeringspost		2	-
Årets resultat			-455
Belopp vid årets utgång	50	527	-455

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250702;2025070401659

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-481	-219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	491	535
	10	316
Betald skatt	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9	316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-357	22
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	539	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191	417
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 590	-169
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-2 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 590	-2 803
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 399	12 734
Amortering av låneskulder	-	-10 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 399	2 386
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	105	67
Erlagd ränta	-977	-862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	491	535

ank=20250702;2025070401640

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.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hysesintäkter 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 hänförs 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
Hyresgästanpassningar	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 8 % (10) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401642

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-1 248	-1 249
Reparationer och underhållskostnader	-183	-91
Summa	-1 431	-1 340

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-491	-535
Summa	-491	-535

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 052	-866
Summa	-1 052	-866

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-30	-20
Förändring avskrivningar utöver plan	118	-127
Summa	88	-147

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-23	-14
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-39	-6
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i		
Total redovisad skattekostnad	-62	-20
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-392	-365
Skatt enligt gällande skattesats	81	75
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-114	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-29	-95
Summa	-62	-20

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 028	18 028
-Nyanskaffningar	75	-
-Omklassificering från projekt	169	-
	18 272	18 028
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 457	-1 922
-Årets avskrivning enligt plan	-491	-535
	-2 948	-2 457
Redovisat värde vid årets slut	15 324	15 571
varav mark	2 217	2 217

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 12 863 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 27 852 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 9,64 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	169	-
Investeringar	1 515	169
Omklassificeringar	-169	-
Redovisat värde vid årets slut	1 515	169

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	269	3
Avsättningar osäkra fordringar	-203	-
	66	3

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 70 936, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	70 936
Summa	70 936

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	633	750
-Beskattningsår 2023	20	20
-Beskattningsår 2004	30	-
Summa	683	770

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	361	322
Summa	361	322

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 732	12 732
	12 732	12 732

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

ank=20250702;2025070401646

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 indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

ed5380a2-5a20-46d0-966c-210b216792a3 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250702;2025070401647

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-26


Andreas Wahlén
Styrelseledamot