

Årsredovisning för  
**Grässtrået 1 i Karlstad AB**  
559371-4388

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

Grässtrået 1 i Karlstad AB

559371-4388

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822113

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Grässtrået 1 i Karlstad AB, 559371-4388, får härmed avge årsredovisning för 2024.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Grässtrået 1. 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 1 046 kkr (1 116). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -53 kkr (135).

#### Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	1 697	1 648	771
Driftnetto	1 046	1 116	520
Överskottsgrad, %	62%	68%	67%
Resultat efter finansiella poster	-46	135	82
Soliditet, %	0%	0%	0%

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 den ansamlade förlusten, kronor 91 349, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	91 349
<b>Summa</b>	<b>91 349</b>

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

ank=20250704;2025070822100

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 697	1 648
Övriga rörelseintäkter		-	20
		<u>1 697</u>	<u>1 668</u>
Fastighetskostnader	1	-626	-527
Fastighetsskatt		-25	-25
<b>Driftnetto</b>		<u>1 046</u>	<u>1 116</u>
Avskrivningar	2	-20	-20
Central administration	3	-149	-147
<b>Rörelseresultat</b>		<u>877</u>	<u>949</u>
Ränteintäkter		71	42
Räntekostnader	4	-994	-856
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-46</u>	<u>135</u>
Bokslutsdispositioner	5	-140	-150
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-186</u>	<u>-15</u>
Skatt på årets resultat	6	-97	-105
<b>Årets resultat</b>		<u>-283</u>	<u>-120</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822101

ank=20250704;2025070822102

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	15 273	15 293
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 273</b>	<b>15 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	8	40	47
Övriga fordringar		99	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	17
		<b>158</b>	<b>161</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>158</b>	<b>161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 431</b>	<b>15 454</b>

ank=20250704;2025070822103

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		375	-5
Årets resultat		-283	-120
		92	-125
		117	-100
<b>Summa eget kapital</b>		117	-100
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Periodiseringsfonder		340	200
		340	200
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	11	10	6
		10	6
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		7 001	7 228
		7 001	7 228
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		63	62
Skulder till koncernföretag		7 359	7 463
Skatteskulder		144	78
Övriga skulder		55	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342	409
		7 963	8 120
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		15 431	15 454

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	25		-6
Disposition av föregående års resultat		-6	6
Justering		1	
Årets resultat			-120
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>-5</b>	<b>-120</b>
2024			
Belopp vid årets ingång	25	-5	-120
Disposition av föregående års resultat		-120	120
Erhållna aktieägartillskott		500	
Årets resultat			-283
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>375</b>	<b>-283</b>

Antal utställda aktier uppgår till 250 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822104

ank=20250704;2025070822105

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-46	135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	20
	<u>-26</u>	<u>155</u>
Betald skatt	-27	-20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-53</b>	<b>135</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	503	-2
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-119	31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>331</b>	<b>164</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-25
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-25</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	10 551
Amortering av låneskulder	-331	-10 690
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-331</b>	<b>-139</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	71	42
Erlagd ränta	-1 012	-812
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	20	20

## 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 hysesintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hysesintäkter. 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 hysesintäkter, värdestebringning 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. Avskrivningarna på under året anskaffade tillgångar beräknas 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. För de under året förvärvade och avyttrade tillgångarna har hänsyn tagits till innehavandetiden.

Förvaltningsfastigheter:  
Byggnad

100 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 19 % (22) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822107

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-505	-461
Reparationer och underhållskostnader	-121	-66
<b>Summa</b>	<b>-626</b>	<b>-527</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-20	-20
<b>Summa</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-994	-856
<b>Summa</b>	<b>-994</b>	<b>-856</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-140	-150
<b>Summa</b>	<b>-140</b>	<b>-150</b>

ank=20250704;2025070822109

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Aktuellt skattekostnad</b>		
Periodens skattekostnad	-93	-101
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-4	-4
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-97</b>	<b>-105</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-186	-15
Skatt enligt gällande skattesats	38	3
Ej avdragsgilla kostnader	-131	-
Skatteeffekt schablonränta p-fond	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-4	-108
Ej avdragsgilla intäkter	1	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-97</b>	<b>-105</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	15 323	15 298
-Nyanskaffningar	-	25
	<b>15 323</b>	<b>15 323</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-30	-10
-Årets avskrivning enligt plan	-20	-20
	<b>-50</b>	<b>-30</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 273</b>	<b>15 293</b>
varav mark	378	378

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 286 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 15 300 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 Grässtrået 1 i Karlstad AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,75 procent och kalkylräntan till 8,78 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 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	40	47
	<u>40</u>	<u>47</u>

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

## Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 91 349, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	91 349
<b>Summa</b>	<b>91 349</b>

## Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	50	50
-Beskattningsår 2023	150	150
-Beskattningsår 2024	140	-
<b>Summa</b>	<b>340</b>	<b>200</b>

## Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	10	6
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>6</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 545	9 600
	<u>7 545</u>	<u>9 600</u>

## Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

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

Finansiella instrument så som 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 14 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=20250704;202507082211

**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**

ec341a45-ba41-47e0-b849-6038d0f97211 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250704;2025070822112

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