

# Årsredovisning

## Novasan fastighets Aktiebolag

Org.nr 559077-7834

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-14. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### **Elektroniskt underskriven av:**

Patrick Wirström, Styrelseledamot

2023-06-26

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Novasan fastighets Aktiefbolag avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Norrköping

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget hyr ut och förvaltar fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag, org.nr: 556055-6895, med säte i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 800	1 752	1 856	1 782	1 750
Resultat efter finansiella poster	1 076	981	809	1 055	1 114
Balansomslutning	19 767	22 139	22 032	21 264	20 726
Soliditet (%)	22	16	12	10	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Nybildning	50 000	2 662 906	759 900	<b>3 472 806</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		759 900	-759 900	<b>0</b>
Årets resultat			834 578	<b>834 578</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 422 806</b>	<b>834 578</b>	<b>4 307 384</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 422 806
årets vinst	834 578
	<b>4 257 384</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 257 384
	<b>4 257 384</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning		1 799 585	1 752 065
		<b>1 799 585</b>	<b>1 752 065</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-57 594	-149 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 423	-387 423
		<b>-445 017</b>	<b>-537 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 354 568</b>	<b>1 214 925</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	56 121	21 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-334 463	-255 034
		<b>-278 342</b>	<b>-233 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 076 226</b>	<b>980 964</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 076 226</b>	<b>980 964</b>
Skatt på årets resultat		-241 648	-221 064
<b>Årets resultat</b>		<b>834 578</b>	<b>759 900</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 350 661	17 738 084
		<b>17 350 661</b>	<b>17 738 084</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 350 661</b>	<b>17 738 084</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	1 522 658
Aktuella skattefordringar		53 681	0
		<b>53 681</b>	<b>1 522 658</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 767 087	1 767 087
		<b>1 767 087</b>	<b>1 767 087</b>
<i>Kassa och bank</i>		595 997	1 111 350
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 416 765</b>	<b>4 401 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 767 426</b>	<b>22 139 179</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 422 806	2 662 906
Årets resultat		834 578	759 900
		<b>4 257 384</b>	<b>3 422 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 307 384</b>	<b>3 472 806</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		431 378	348 327
<b>Summa avsättningar</b>		<b>431 378</b>	<b>348 327</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		13 219 000	13 819 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 219 000</b>	<b>13 819 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Skulder till koncernföretag		950 727	3 653 903
Aktuella skatteskulder		0	5 962
Övriga skulder		169 021	109 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 916	129 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 809 664</b>	<b>4 499 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 767 426</b>	<b>22 139 179</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande komponentindelningar med nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme	50-100år
Värme/sanitet	50-100år
El	30-60 år
Inre Ytskikt	10-25år
Fasad	40-80år
Fönster	40-60år
Köksinredning	20-40år
Yttertak	30-50år
Ventilation	15-35år
Transport	20-30år
Styr- och regler	10-20år
Balkong	30-50år
Badrum	30-50år
Övrigt	30-70år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kortfristiga placeringar*

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### *Kortfristiga fordringar*

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder*

Låneskulder skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	53 596	21 073
	<b>53 596</b>	<b>21 073</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	73 078	71 645
	<b>73 078</b>	<b>71 645</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 676 340	19 676 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 676 340</b>	<b>19 676 340</b>
Ingående avskrivningar	-1 938 256	-1 550 833
Årets avskrivningar	-387 423	-387 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 325 679</b>	<b>-1 938 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 350 661</b>	<b>17 738 084</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 819 000	11 419 000
	<b>10 819 000</b>	<b>11 419 000</b>

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderföretaget Wirström Invest AB, organisationsnummer 556867-5473 med säte i Norrköping upprättar koncernredovisning.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 600 000	11 600 000
	<b>11 600 000</b>	<b>11 600 000</b>

Norrköping 2023-06-14

*Patrick Wirström*  
Patrick Wirström