

Årsredovisning för  
**NP13 Busterud AB**  
559207-7654

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	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Busterud AB, 559207-7654 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastighetern Busterud 1:160 belägen i Karlstads kommun. 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 2,0 mkr (2,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,9 mkr (1,0).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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
Hysesintäkter	2 199	2 094	1 976	1 930	1 029
Driftnetto	1 989	2 020	1 829	1 770	851
Överskottsgrad, %	90%	96%	93%	92%	83%
Resultat efter finansiella poster	-18	79	13	176	-6
Soliditet, %	4%	6%	6%	4%	1%

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 687 229, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	687 229
<b>Summa</b>	<b>687 229</b>

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

ank=20250703;2025070809357

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 199	2 094
		<u>2 199</u>	<u>2 094</u>
Fastighetskostnader	1	-199	-63
Fastighetsskatt		-11	-11
<b>Driftnetto</b>		<u>1 989</u>	<u>2 020</u>
Avskrivningar	2	-954	-954
Central administration	3	-149	-149
<b>Rörelseresultat</b>		<u>886</u>	<u>917</u>
Ränteintäkter		156	84
Räntekostnader	4	-1 060	-922
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-18</u>	<u>79</u>
Bokslutsdispositioner	5	-294	-32
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-312</u>	<u>47</u>
Skatt på årets resultat	6	-45	-70
<b>Årets resultat</b>		<u>-357</u>	<u>-22</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250703;2025070809358

## 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>			
Förvaltningsfastighet	7	16 943	17 896
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 943</b>	<b>17 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	8	3	-
Övriga fordringar		3	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27	27
		<b>33</b>	<b>36</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33</b>	<b>36</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 976</b>	<b>17 932</b>

ank=20250703;2025070809359

## 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		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 044	1 066
Årets resultat		-357	-22
		687	1 044
<b>Summa eget kapital</b>		737	1 094
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Akkumulerade överavskrivningar		2 414	1 842
Övriga obeskattade reserver		20	20
		2 434	1 862
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	184	139
		184	139
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		8 851	9 042
		8 851	9 042
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17	22
Skulder till koncernföretag		3 998	5 554
Skatteskulder		12	24
Övriga skulder		125	93
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		618	102
		4 770	5 795
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		16 976	17 932

ank=20250703;2025070809360

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Aktieägar- tillskott</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	50	-205	1 178	93
Disposition av föregående års resultat		93		-93
Årets resultat				-22
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>-112</b>	<b>1 178</b>	<b>-22</b>
2024				
Belopp vid årets ingång	50	-112	1 178	-22
Disposition av föregående års resultat		-22		22
Årets resultat				-357
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>-134</b>	<b>1 178</b>	<b>-357</b>

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=20250703;2025070809361

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-18	80
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	954	954
	<b>936</b>	<b>1 034</b>
Betald skatt	-12	-10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>924</b>	<b>1 024</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3	-3
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	543	-470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 470</b>	<b>551</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 470	-551
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 470</b>	<b>-551</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	156	84
Erlagd ränta	-1 066	-916
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	954	954

ank=20250703;2025070809362

## 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 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 ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	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 42% (69) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809364

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-51	12
Reparationer och underhållskostnader	-88	-15
Tomträttsavgäld	-60	-60
<b>Summa</b>	<b>-199</b>	<b>-63</b>

#### **Tomträttsavgäld**

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen, Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2024 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt med slutdatum 2029-12-31. Med ett årsbelopp på 60 kkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-954	-954
<b>Summa</b>	<b>-954</b>	<b>-954</b>

### 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	-1 060	-921
Räntekostnader övriga	-	-1
<b>Summa</b>	<b>-1 060</b>	<b>-922</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-20
Mottagna koncernbidrag	278	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-572	-12
<b>Summa</b>	<b>-294</b>	<b>-32</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-13
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-45	-57
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-45</b>	<b>-70</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-312	49
Skatt enligt gällande skattesats	64	-10
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-167	-47
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	58	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiverats	-	-13
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-45</b>	<b>-70</b>

amk=20250703;2025070809366

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 836	20 836
-Justering	1	-
	<u>20 837</u>	<u>20 836</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 940	-1 986
-Årets avskrivning enligt plan	-954	-954
	<u>-3 894</u>	<u>-2 940</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 943</b>	<b>17 896</b>
Fastigheten innehas med tomträtt		

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 13 634 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 15 700 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 kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortprismetoden görs i 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 NP13 Busterud AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,75 procent och kalkylräntan till 9,80 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	3	-
	<u>3</u>	<u>-</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 till förfogande stående vinstmedel, kronor 687 229, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	687 229
<b>Summa</b>	<b>687 229</b>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
- Byggnadsinventarier	2 414	1 842
<i>Periodiseringsfonder</i>		
-Beskattningsår 2023	20	20
<b>Summa</b>	<b>2 434</b>	<b>1 862</b>

### Not 11 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
Förvaltningsfastigheter	184	139

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

### Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

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 13 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 615	13 615
	<b>13 615</b>	<b>13 615</b>

### 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=20250703;2025070809369

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

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

eb7a3a82-19ce-4ba3-8826-e4835b316bfc - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250703;2025070809370

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

NP13 Busterud AB

559207-7654

## 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=20250703;2025070809371