

# Årsredovisning

## Novasan fastighets Aktiebolag

Org.nr 559077-7834

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17. 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

2025-06-23

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Novasan fastighets Aktiebolag 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten i bolaget har delvis under räkenskapsåret varit vakant vilket har lett till minskade hyresintäkter.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 322	1 337	1 800	1 752	1 856
Resultat efter finansiella poster	-530	109	1 076	981	809
Balansomslutning	21 987	22 702	19 767	22 139	22 032
Soliditet (%)	27	24	22	16	12

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	4 257 383	1 050 952	<b>5 358 335</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 050 952	-1 050 952	<b>0</b>
Årets resultat			477 943	<b>477 943</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 308 335</b>	<b>477 943</b>	<b>5 836 278</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 308 335
årets vinst	477 943
	<b>5 786 278</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 786 278
	<b>5 786 278</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
Nettoomsättning		1 322 140	1 336 936
		<b>1 322 140</b>	<b>1 336 936</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-71 860	-169 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 827	-393 053
		<b>-571 687</b>	<b>-562 324</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>750 453</b>	<b>774 612</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-646 368	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	44 995	23 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-679 476	-689 035
		<b>-1 280 849</b>	<b>-665 113</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-530 396</b>	<b>109 499</b>
Bokslutsdispositioner	4	1 300 000	1 200 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>769 604</b>	<b>1 309 499</b>
Skatt på årets resultat		-291 661	-258 547
<b>Årets resultat</b>		<b>477 943</b>	<b>1 050 952</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 964 562	18 425 373
Inventarier, verktyg och installationer	6	160 984	0
		<b>18 125 546</b>	<b>18 425 373</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 125 546</b>	<b>18 425 373</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 536 000	1 200 000
Övriga fordringar		23	347 223
		<b>2 536 023</b>	<b>1 547 223</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 135 719	1 767 087
		<b>1 135 719</b>	<b>1 767 087</b>
<i>Kassa och bank</i>		189 746	962 569
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 861 488</b>	<b>4 276 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 987 034</b>	<b>22 702 252</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<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		5 308 335	4 257 383
Årets resultat		477 943	1 050 952
		<b>5 786 278</b>	<b>5 308 335</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 836 278</b>	<b>5 358 335</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		537 622	474 524
<b>Summa avsättningar</b>		<b>537 622</b>	<b>474 524</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	7		
Skulder till kreditinstitut		9 300 000	9 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 300 000</b>	<b>9 900 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Leverantörsskulder		0	749 706
Skulder till koncernföretag		5 464 156	5 302 180
Aktuella skatteskulder		56 655	3 123
Övriga skulder		116 033	56 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 290	257 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 313 134</b>	<b>6 969 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 987 034</b>	<b>22 702 252</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, uträngeras 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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	36 000	0
Övriga ränteintäkter	8 995	23 922
	<b>44 995</b>	<b>23 922</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	161 976	51 453
Övriga räntekostnader	517 500	637 582
	<b>679 476</b>	<b>689 035</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	1 300 000	1 200 000
	<b>1 300 000</b>	<b>1 200 000</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 144 105	19 676 340
Inköp	0	1 467 765
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 144 105</b>	<b>21 144 105</b>
Ingående avskrivningar	-2 718 732	-2 325 679
Årets avskrivningar	-460 811	-393 053
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 179 543</b>	<b>-2 718 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 964 562</b>	<b>18 425 373</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-39 016	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 016</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 984</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 900 000	7 500 000
<b>6 900 000</b>	<b>6 900 000</b>	<b>7 500 000</b>

**Not 8 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 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 600 000	11 600 000
	<b>11 600 000</b>	<b>11 600 000</b>

Norrköping 2025-06-17

*Patrick Wirström*  
Patrick Wirström