

Årsredovisning

Norrstaden Förvaltnings AB

Org.nr 556282-6486

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

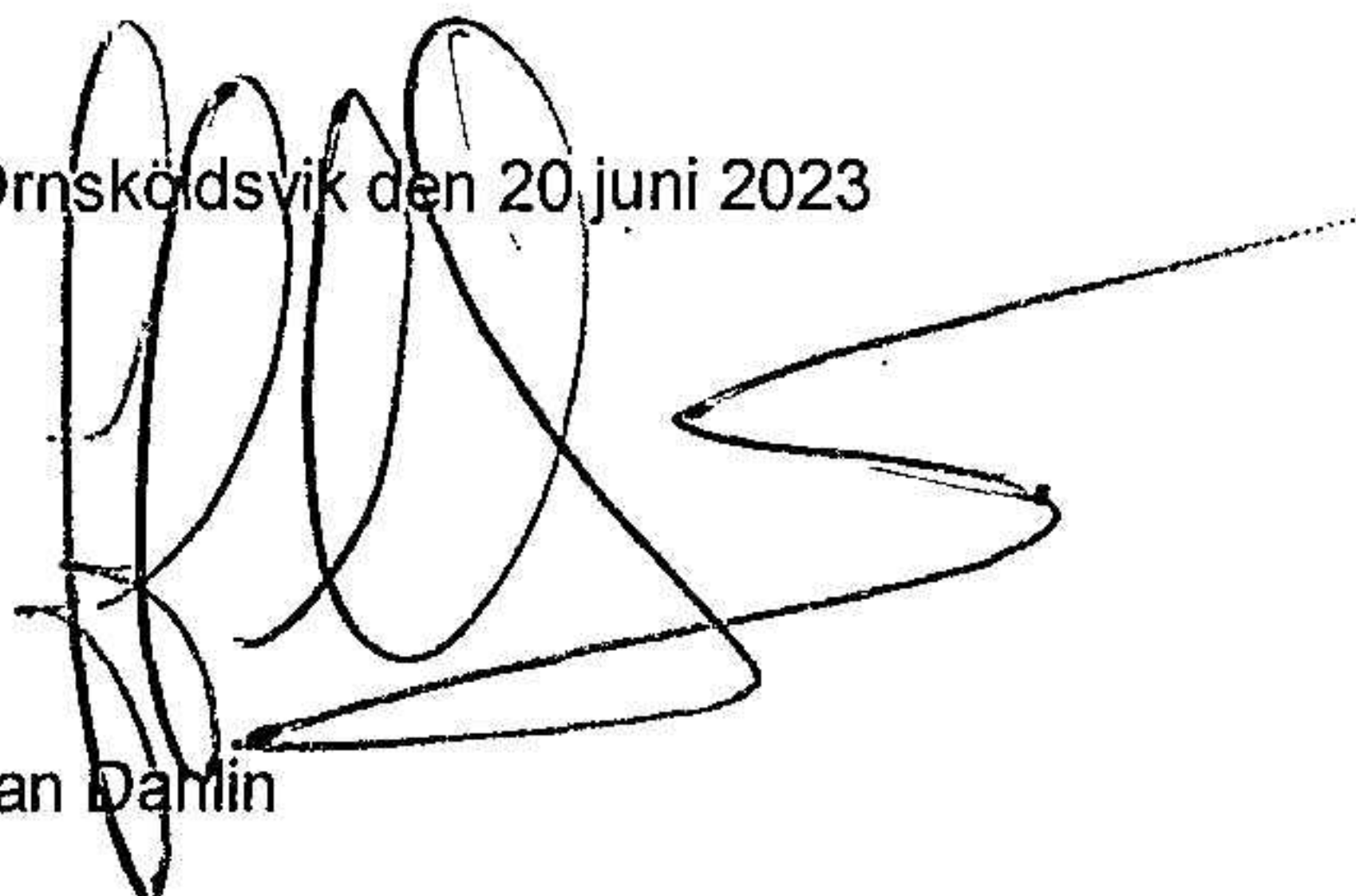
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norrstaden Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örnsköldsvik den 20 juni 2023

Jan Dahlin



Årsredovisning

Norrstaden Förvaltnings AB

Org.nr 556282-6486

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

h

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

Styrelsen och verkställande direktören för Norrstaden Förvaltnings AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsens säte: Örnsköldsvik

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

u

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet avser uthyrning och förvaltning av 13 egna fastigheter som innehåller 88 lägenheter och 20 affärs-, kontors-, restaurang-, och lagerlokaler i Örnsköldsvik, Östersund och Härnösand.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norrstaden Fastighetsutveckling AB, orgnr 556453-5788. Inga inköp eller försäljningar mellan koncernbolagen har förekommit under året.

Bolaget har sitt säte i Örnsköldsvik.

Verksamhetsår 2022

Norrstaden Förvaltnings AB är ett fastighetsbolag med fokus på flerbostadshus och kommersiella fastigheter i Norra Sverige. Fastighetsbeståndet finns i Örnsköldsvik, Östersund och Härnösand.

Det gångna verksamhetsåret 2022 liksom 2021 har även präglats av stora globala händelser och nu framförallt konsekvenser av kriget i Ukraina, medan effekter av pandemin har minskat påtagligt.

Den påverkan som ovannämnda har fått för verksamheten är markant ökade energikostnader, ökade kostnader för byggnadsmaterial och höga reparations- och underhållskostnader inom fastighetsbranschen.

Till detta skall även läggas den kraftiga ränteuppgång som redan skett under året och dessutom fortgår för att stävja en problematisk inflationsutveckling.

Underlag från årets indexuppräknings (10,9%) av lokalhyror och att förhandlade hyreshöjningar ger väsentliga bidrag utgör möjligheter som kan kompensera viss andel av kostnadsökningarna.

Uthyrningen har generellt varit god under året, och befintliga fastighetsobjekt har fortsatt kunnat förädlas och byggas om vilket möjliggör utökade hyresintäkter under kommande år. Vakansgraden vid årets utgång är låg.

Avkastningskrav och fastighetsvärden har under året varit oförändrade på de orter där Norrstaden Förvaltnings AB är verksamma.

I kontors- och affärsfastigheten på 1300 m² på Kronholmsplan 1 i Härnösand har det under året ytterligare genomförts och färdigställts ombyggnadsarbeten och reparationer, så att hyresavtal i tillägg har kunnat tecknats med Härnösands Golv & Kakel.

Fastigheten har sammantaget ett mycket bra och centralt läge i Härnösand och ger nu en relativt hög avkastning. Ytterligare lokalytor på ca 200 m² kommer efter färdigställande att kunna hyras ut i fastigheten.

Den klassiska sekelskiftesfastigheten Matrosen 1 i Härnösand genomgår kontinuerligt renoveringsarbeten både exteriört och interiört. Processen med fortsatt utformning och godkännande av ny detaljplan för ombyggnation av flygeldelen "Magasinet" till en bostadsdel med ett 10-tal nya bostadslägenheter fortgår.

a

Arbetet sker i nära samverkan med Härnösands kommun, och aspekter avseende exteriör utformning avstäms med antikvarie inom Länsmuseet för att tillse att vi följer uttalade nationella riksintressen.

Sidensjö Sparbank flyttade under året in i sina nya lokaler i fastigheten Afrika 3, Örnsköldsgatan 4, och som utgör ett mycket bra komplement till befintliga lokalhyresgäster i denna fastighet i Örnsköldsviks centrum.

Norrstaden Förvaltnings AB söker även mark för nyproduktion av bostäder och lokaler i de orter där vi är verksamma. Diskussioner pågår specifikt med Härnösands kommun om markområden för nyproduktion. Företaget har även större fokus på framtida utvecklingsprojekt och nyproduktion i Umeå.

Kontinuerlig bevakning av fastighetsobjekt till försäljning inom aktuella orter har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 651	9 129	8 617	8 649
Resultat efter finansiella poster	604	867	844	892
Balansomslutning	65 464	66 001	63 514	63 672
Soliditet (%)	15	15	15	15

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	7 780 814	660 800	8 801 614
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-300 000		-300 000
Balanseras i ny räkning			660 800	-660 800	0
Årets resultat				448 247	448 247
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	8 141 614	448 247	8 949 861

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 141 613
årets vinst	448 247
	8 589 860
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	300 000
i ny räkning överföres	8 289 860
	8 589 860

m

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		9 651 026	9 129 124
Övriga rörelseintäkter		12 000	12 904
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 663 026	9 142 028
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader		-4 792 409	-4 091 330
Övriga externa kostnader		-803 527	-816 453
Personalkostnader	2	-1 204 097	-1 237 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 487 919	-1 474 030
Summa rörelsekostnader		-8 287 952	-7 619 251
Rörelseresultat		1 375 074	1 522 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		515	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-4 664	-1 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 201	-654 214
Summa finansiella poster		-771 350	-655 974
Resultat efter finansiella poster		603 724	866 803
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-24 000	-20 000
Förändring av överavskrivningar		2 026	0
Summa bokslutsdispositioner		-21 974	-20 000
Resultat före skatt		581 750	846 803
Skatter			
Skatt på årets resultat		-133 503	-186 003
Årets resultat		448 247	660 800

U

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3	58 798 675	59 537 934
Inventarier, verktyg och installationer	4	38 867	49 182
Summa materiella anläggningstillgångar		58 837 542	59 587 116
Summa anläggningstillgångar		58 837 542	59 587 116
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 531 141	1 538 018
Fordringar hos koncernföretag		2 560	0
Övriga fordringar		39 361	49 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 800	189 626
Summa kortfristiga fordringar		1 698 862	1 777 037
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 680	9 344
Summa kortfristiga placeringar		4 680	9 344
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 955 286	4 627 931
Summa kassa och bank		4 955 286	4 627 931
Summa omsättningstillgångar		6 658 828	6 414 312
SUMMA TILLGÅNGAR		65 496 370	66 001 428

U

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		360 000	360 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 141 613	7 780 814
Årets resultat		448 247	660 800
Summa fritt eget kapital		8 589 860	8 441 614
Summa eget kapital		8 949 860	8 801 614
Obeskattade reserver	5		
Periodiseringsfonder		1 497 000	1 473 000
Akkumulerade överavskrivningar		1 019	3 045
Summa obeskattade reserver		1 498 019	1 476 045
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		50 863 807	51 638 871
Summa långfristiga skulder		50 863 807	51 638 871
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		775 064	775 064
Leverantörsskulder		342 476	412 113
Skulder till koncernföretag		0	21 190
Skatteskulder		0	56 482
Övriga skulder		198 145	156 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 868 999	2 664 019
Summa kortfristiga skulder		4 184 684	4 084 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 496 370	66 001 428

..ll

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

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 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 661 388	76 428 296
Inköp	738 345	3 233 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 399 733	79 661 388
Ingående avskrivningar	-20 123 454	-18 660 617
Årets avskrivningar	-1 477 604	-1 462 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 601 058	-20 123 454
Utgående redovisat värde	58 798 675	59 537 934

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 548	304 353
Inköp	0	23 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 548	327 548
Ingående avskrivningar	-278 366	-267 173
Årets avskrivningar	-10 315	-11 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 681	-278 366
Utgående redovisat värde	38 867	49 182

Not 5 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	176 000
Periodiseringsfond 2017	217 000	217 000
Periodiseringsfond 2018	275 000	275 000
Periodiseringsfond 2019	253 000	253 000
Periodiseringsfond 2020	282 000	282 000
Periodiseringsfond 2021	270 000	270 000
Periodiseringsfond 2022	200 000	0
Överavskrivningar	1 019	3 045
	1 498 019	1 476 045

An

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	47 846 186	48 591 258
	47 846 186	48 591 258

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 51 638 871 kronor (52 413 935 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 863 807	51 638 871
	50 863 807	51 638 871
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	775 064	775 064
	775 064	775 064

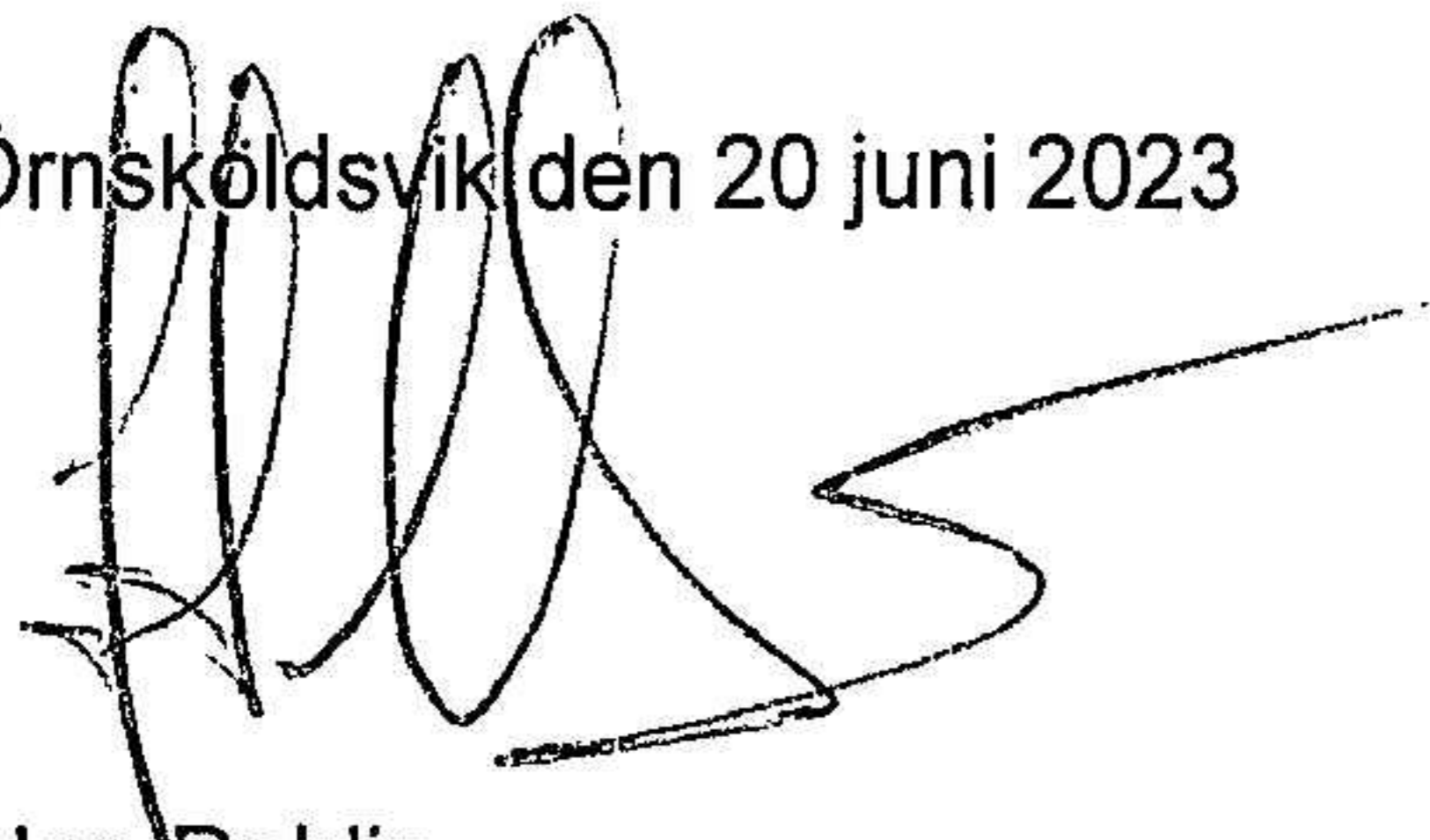
Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 622 000	64 622 000
	64 622 000	64 622 000

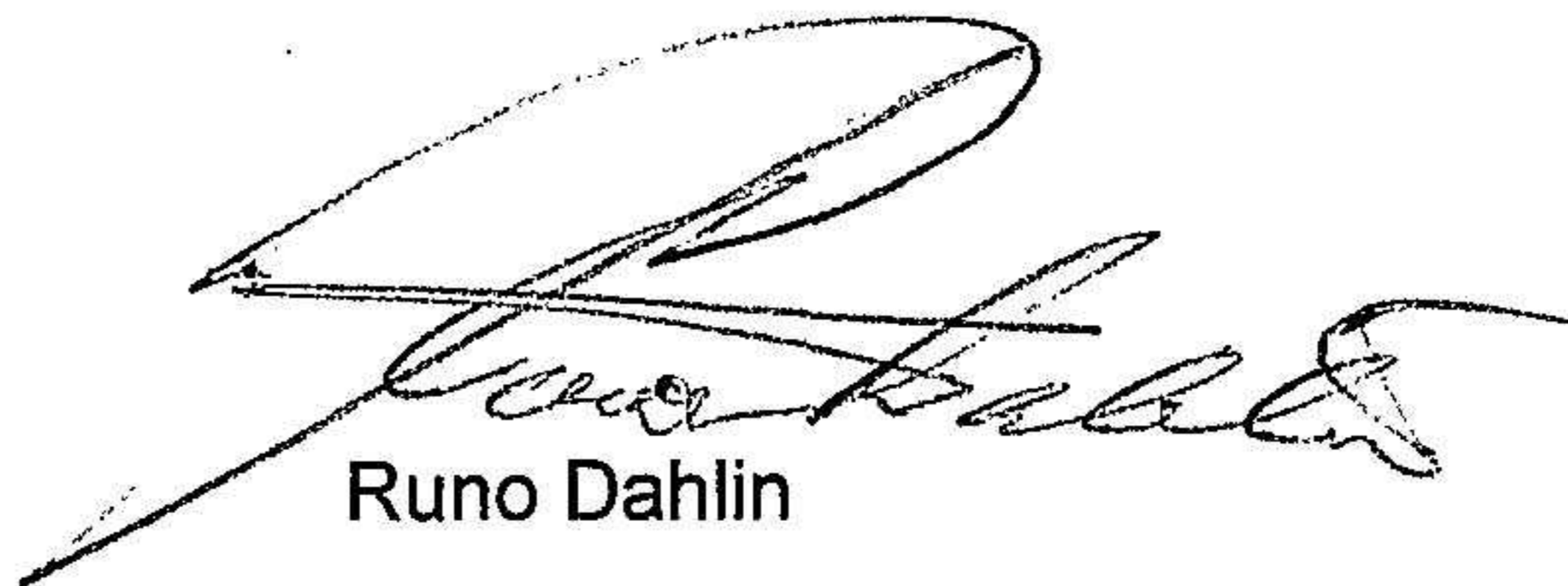
h

2023062211079

Örnsköldsvik den 20 juni 2023



Jan Dahlin
Verkställande direktör



Runo Dahlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2023



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062211080

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrstaden Förvaltnings Aktiebolag, org.nr 556282-6486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norrstaden Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norrstaden Förvaltnings Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Norrstaden Förvaltnings Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

u



Building a better
working world

2023062211081

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Norrstaden Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Norrstaden Förvaltnings Aktiebolag enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller

försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 20 juni 2023

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor