

Årsredovisning för  
**NP10 Lunstavägen AB**  
559065-3373

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP10 Lunstavägen AB, 559065-3373 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Lunsta 4 och Västra Tullen 3 i Dalarna. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnetto ligger på 3,7 mkr (1,5). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,8 mkr (0,1).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Förvaltning AB, 556974-4856, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	4 196	2 096	1 567	1 588	2 648
Driftnetto	3 671	1 490	1 306	930	2 280
Överskottsgrad, %	87%	71%	83%	59%	86%
Resultat efter finansiella poster	1 017	-164	155	-258	1 114
Soliditet, %	12%	8%	11%	11%	11%

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 4 992 184, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	4 992 184
<b>Summa</b>	<b>4 992 184</b>

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

2024051501399

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		4 196	2 096
Övriga rörelseintäkter		38	-
		<u>4 234</u>	<u>2 096</u>
Fastighetskostnader	1	-420	-463
Fastighetsskatt		-143	-143
<b>Driftnetto</b>		<u>3 671</u>	<u>1 490</u>
Avskrivningar	2	-388	-301
<b>Bruttoresultat</b>		<u>3 283</u>	<u>1 189</u>
Central administration	3	-318	-235
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 965</u>	<u>954</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		152	20
Räntekostnader	4	-2 100	-1 139
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 017</u>	<u>-165</u>
Bokslutsdispositioner	5	541	-40
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 558</u>	<u>-205</u>
Skatt på årets resultat	6	-221	-111
<b>Årets resultat</b>		<u>1 337</u>	<u>-316</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501400

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	40 798	33 979
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	936	5 541
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 734</b>	<b>39 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	38
Skattefordringar		-	415
Övriga fordringar		13	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64	76
		<b>77</b>	<b>535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77</b>	<b>535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 811</b>	<b>40 055</b>

2024051501401

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		3 654	3 971
Årets resultat		1 337	-316
		4 991	3 655
<b>Summa eget kapital</b>		5 041	3 705
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		7 221	-
Periodiseringsfonder		587	1 005
		7 808	1 005
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	11	630	409
		630	409
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		25 936	26 795
		25 936	26 795
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		132	26
Skulder till koncernföretag		1 367	7 505
Skatteskulder		12	-
Övriga skulder		95	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		790	595
		2 396	8 141
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		41 811	40 055

2024051501402

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	3 901	70
Disposition av föregående års resultat		70	-70
Årets resultat			-316
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>3 971</b>	<b>-316</b>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	3 971	-316
Justering		-1	
Disposition av föregående års resultat		-316	316
Årets resultat			1 337
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>3 654</b>	<b>1 337</b>

Antal utställda aktier uppgår till 50 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501403

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 017	-164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	388	301
	<u>1 405</u>	<u>137</u>
Betald skatt	427	8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 832</b>	<b>145</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	43	-23
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	382	140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 257</b>	<b>262</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 603	-5 541
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 603</b>	<b>-5 541</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	346	7 102
Amortering av låneskulder	-	-1 823
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>346</b>	<b>5 279</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>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	152	20
Erlagd ränta	-2 088	-1 102
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	388	301

2024051501404

## 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.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Intäkter

Hyresintäkter 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 hänförs 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. 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
Byggnadsinventarier	5-100 år
Hyresgästpassningar	5 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	5 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 43 % (33) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501406

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-366	-376
Reparationer och underhållskostnader	-54	-87
<b>Summa</b>	<b>-420</b>	<b>-463</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-388	-301
<b>Summa</b>	<b>-388</b>	<b>-301</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 100	-1 139
<b>Summa</b>	<b>-2 100</b>	<b>-1 139</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	7 344	-
Förändring av periodiseringsfond	418	-40
Förändring av överavskrivning	-7 221	-
<b>Summa</b>	<b>541</b>	<b>-40</b>

2024051501407

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-28
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-221	-83
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-221</b>	<b>-111</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	1 558	-204
Skatt enligt gällande skattesats	-321	42
Ej skattepliktiga intäkter	2	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-153
Schablonränta på p-fond	-9	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	107	-
<b>Summa</b>	<b>-221</b>	<b>-111</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	36 393	36 393
-Omklassificering från projekt	7 207	-
	<b>43 600</b>	<b>36 393</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 414	-2 114
-Årets avskrivning enligt plan	-388	-300
	<b>-2 802</b>	<b>-2 414</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 798</b>	<b>33 979</b>
varav mark	6 302	6 302

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 30 132 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 59 200 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 NP10 Lunstavägen AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,18 procent och den vägda kalkylräntan till 9,33 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

## Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5 541	-
Investeringar	2 602	5 541
Omklassificeringar	-7 207	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>936</b>	<b>5 541</b>

## Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 992 184, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 992 184
<b>Summa</b>	<b>4 992 184</b>

## Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	7 221	-
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2017	-	418
-Beskattningsår 2018	547	547
-Beskattningsår 2022	40	40
<b>Summa</b>	<b>7 808</b>	<b>1 005</b>

## Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	630	409
	<b>630</b>	<b>409</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 060	31 060
	<b>31 060</b>	<b>31 060</b>

### **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 upplupet 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

**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**

85fa9562-c5d3-4f9e-85f0-60f22e9fe760 - 2024-05-09 13:42:39 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5145656f-c491-494a-90c0-7bccd9373e36 - SE

2024051501411

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

2024-05-15

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2024051501412