

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Borlänge Släggan 2**  
556621-7591

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 Fastighets AB Borlänge Släggan 2, 556621-7591 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Släggan 2 och Falun 8:7 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 driftnettonivå uppgick till 2 494 kkr (2 223). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 986 kkr (848).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, 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	3 189	2 759	2 708	2 710	2 410
Driftnetto	2 494	2 223	2 109	2 288	2 168
Överskottsgrad, %	78%	81%	78%	84%	90%
Resultat efter finansiella poster	833	1 004	1 198	1 319	1 290
Soliditet, %	12%	11%	8%	5%	1%

Definitioner nyckeltal

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

2024051501037

### 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 det 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 3 053 428, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 053 428
<b>Summa</b>	<b>3 053 428</b>

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

2024051501038

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		3 189	2 759
Övriga rörelseintäkter		20	-
		<u>3 209</u>	<u>2 759</u>
Fastighetskostnader	1	-590	-411
Fastighetsskatt		-125	-125
<b>Driftnetto</b>		<u>2 494</u>	<u>2 223</u>
Avskrivningar	2	-413	-229
Central administration	3	-158	-244
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 923</u>	<u>1 750</u>
Ränteintäkter		72	1
Räntekostnader	4	-1 162	-747
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>833</u>	<u>1 004</u>
Bokslutsdispositioner	5	-30	-284
<b>Resultat före skatt</b>		<u>803</u>	<u>720</u>
Skatt på årets resultat	6	-311	-180
<b>Årets resultat</b>		<u>492</u>	<u>540</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501039

## 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	22 729	22 039
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	-	1 104
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 729</b>	<b>23 143</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14	-
Fordringar hos koncernföretag		3 512	1 168
Skattefordringar		117	-
Övriga fordringar		290	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	26
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 958</b>	<b>1 345</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 687</b>	<b>24 488</b>

2024051501040

## 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		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 562	2 022
Årets resultat		492	540
		<u>3 054</u>	<u>2 562</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 174</u>	<u>2 682</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	30	20
Periodiseringsfonder	11	865	845
		<u>895</u>	<u>865</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	12	298	130
		<u>298</u>	<u>130</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		21 004	13 195
		<u>21 004</u>	<u>13 195</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76	71
Skulder till koncernföretag		165	6 823
Övriga skulder		220	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		855	722
		<u>1 316</u>	<u>7 616</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>26 687</u>	<u>24 488</u>

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022	100	20	1 122	900
Belopp vid årets ingång				
Disposition av föregående års resultat			900	-900
Årets resultat				540
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>2 022</b>	<b>540</b>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	2 022	540
Disposition av föregående års resultat			540	-540
Årets resultat				492
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>2 562</b>	<b>492</b>

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501041

2024051501042

## 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	833	1 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	413	229
	1 246	1 233
Betald skatt	-260	-385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>986</b>	<b>848</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-152	-72
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	358	-79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 192</b>	<b>697</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 104
Minskning av finansiella tillgångar	-	2 712
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 343	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 343</b>	<b>1 608</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	21 004	-
Amortering av låneskulder	-19 853	-2 305
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 151</b>	<b>-2 305</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</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	72	1
Erlagd ränta	-1 152	-694
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	413	229

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

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Hyresgästpassningar	4-6 år
Markanläggningar	20 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 21 % (37) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501044

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-555	-353
Reparationer och underhållskostnader	-35	-58
<b>Summa</b>	<b>-590</b>	<b>-411</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	-413	-229
<b>Summa</b>	<b>-413</b>	<b>-229</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	-1 161	-745
Räntekostnader övriga	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>-1 162</b>	<b>-747</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-20	-290
Förändring avskrivningar utöver plan	-10	6
<b>Summa</b>	<b>-30</b>	<b>-284</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-143	-180
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-168	-
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-311</b>	<b>-180</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	803	720
Skatt enligt gällande skattesats	-165	-148
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-6	-1
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-141	-31
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-311</b>	<b>-180</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 498	24 498
-Omklassificering från projekt	1 104	-
	<b>25 602</b>	<b>24 498</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 459	-2 230
-Årets avskrivning enligt plan	-413	-229
	<b>-2 872</b>	<b>-2 459</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 730</b>	<b>22 039</b>
varav mark	2 719	2 719

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 10 892 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 38 900 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 Fastighets AB Borlänge Släggan 2 uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,87 procent och den vägda kalkylräntan till 9,01 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 nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 104	-
Investeringar	-	1 104
Omklassificeringar	-1 104	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 104</b>

### Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 053 428, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 053 428
<b>Summa</b>	<b>3 053 428</b>

### Not 10 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2023-12-31	2022-12-31
Maskiner och Inventarier	30	20
	<b>30</b>	<b>20</b>

### Not 11 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	-	200
Periodiseringsfond 2018	173	173
Periodiseringsfond 2019	182	182
Periodiseringsfond 2022	290	290
Periodiseringsfond 2023	220	-
	<b>865</b>	<b>845</b>

### Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	298	130
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>130</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 004	14 500
	<b>21 004</b>	<b>14 500</b>

#### **Not 14 Finansiella instrument och riskhantering**

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

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 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 15 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**

3383e11d-0f6c-4989-aec4-43d43a53ab7c - 2024-05-13 11:42:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0b76ebe6-fd54-4b7f-b82e-83c08f97feaf - SE

2024051501049

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

2024051501050