

Årsredovisning för
Turisten 1 Borlänge AB
556421-1091

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Turisten 1 Borlänge AB, 556421-1091, får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Turisten 1 i Borlänge. 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 468 kkr (449). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 20 kkr (52).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187 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	649	601	546	191	428
Driftnetto	468	449	366	-58	161
Överskottsgrad, %	72%	75%	67%	-	38%
Resultat efter finansiella poster	-153	-121	-115	-575	-282
Soliditet, %	4%	5%	9%	12%	13%

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 53 682, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>53 682</u>
Summa	53 682

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

ank=20250702;2025070401887

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hysesintäkter		649	601
Övriga rörelseintäkter		-	11
		<u>649</u>	<u>612</u>
Fastighetskostnader	1	-153	-135
Fastighetsskatt		-28	-28
Driftnetto		<u>468</u>	<u>449</u>
Avskrivningar	2	-173	-173
Central administration	3	-159	-161
Rörelseresultat		<u>136</u>	<u>115</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		25	1
Räntekostnader	4	-314	-237
Resultat efter finansiella poster		<u>-153</u>	<u>-121</u>
Bokslutsdispositioner	5	-172	-103
Resultat före skatt		<u>-325</u>	<u>-224</u>
Skatt på årets resultat	6	16	9
Årets resultat		<u>-309</u>	<u>-215</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401888

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	4 570	4 743
Summa anläggningstillgångar		<u>4 570</u>	<u>4 743</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	9	11
Övriga fordringar		28	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	18
		<u>55</u>	<u>64</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>55</u>	<u>64</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 625</u>	<u>4 807</u>

ank=20250702;2025070401889

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		363	378
Årets resultat		-309	-215
		<u>54</u>	<u>163</u>
Summa eget kapital		<u>174</u>	<u>283</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	257	273
		<u>257</u>	<u>273</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 700	2 700
		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31	36
Skulder till koncernföretag		1 344	1 465
Övriga skulder		30	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89	50
		<u>1 494</u>	<u>1 551</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 625</u>	<u>4 807</u>

ank=20250702;2025070401890

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	10	369
Disposition av föregående års resultat			368	-369
Årets resultat				-215
Belopp vid årets utgång	100	20	378	-215
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	378	-215
Disposition av föregående års resultat			-215	215
Aktieägartillskott			200	
Årets resultat				-309
Belopp vid årets utgång	100	20	363	-309

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 2024.

ank=20250702;2025070401891

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-153	-121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	173	173
	<u>20</u>	<u>52</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20	52
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	209	-27
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	64	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293	41
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	695	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	695	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	340
Amortering av låneskulder	-988	-381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-988	-41
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	25	1
Erlagd ränta	-278	-237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	173	173

ank=20250702;2025070401892

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 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. 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
Hyresgästpassningar

100 år
3 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 47 % (49) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401894

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-146	-129
Reparationer och underhållskostnader	-7	-6
Summa	-153	-135

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-173	-173
Summa	-173	-173

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	-314	-237
Summa	-314	-237

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	112	270
Lämnade koncernbidrag	-284	-373
Summa	-172	-103

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	16	9
Total redovisad skattekostnad	16	9
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-325	-224
Skatt enligt gällande skattesats	67	46
Ej avdragsgillt räntenetto	-51	-37
Redovisad effektiv skatt	16	9

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 534	7 534
	7 534	7 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 791	-2 617
-Årets avskrivning enligt plan	-173	-174
	-2 964	-2 791
Redovisat värde vid årets slut	4 570	4 743
varav mark	39	39

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 288 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 7 500 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 Turisten 1 Borlänge AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,25 procent och kalkylräntan till 8,27 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	9	11
	<u>9</u>	<u>11</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 53 682, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	53 682
	<u>53 682</u>

Not 10 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	257	273

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 940	2 940

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom 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 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 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401898

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

68929a16-c1aa-46e7-8db6-4ddee6ff190e - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702;2025070401899

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

Turisten 1 Borlänge AB

556421-1091

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-25

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401900