

Årsredovisning för  
**NP13 Fastigheter Luleå 2 AB**  
556880-5294

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**NP13 Fastigheter Luleå 2 AB**  
556880-5294

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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 NP13 Fastigheter Luleå 2 AB, 556880-5294 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Luleå Bergnäset 3:39. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 622 kkr (599). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 262 kkr (366).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	749	721	614	607	572
Driftnetto	622	599	485	375	462
Överskottsgrad, %	83%	83%	79%	62%	81%
Resultat efter finansiella poster	9	306	76	50	169
Soliditet, %	22%	19%	17%	16%	14%

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 1 420 464, disponeras enligt följande:

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 420 464, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 420 464
<b>Summa</b>	<b>1 420 464</b>

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

2023070421551

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		749	721
		<u>749</u>	<u>721</u>
Fastighetskostnader	1	-80	-75
Fastighetsskatt		-47	-47
<b>Driftnetto</b>		<u>622</u>	<u>599</u>
Avskrivningar	2	-252	-60
Central administration	3	-235	-149
<b>Rörelseresultat</b>		<u>135</u>	<u>390</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3	2
Räntekostnader	4	-129	-86
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>9</u>	<u>306</u>
Bokslutsdispositioner	5	492	-108
<b>Resultat före skatt</b>		<u>501</u>	<u>198</u>
Skatt på årets resultat	6	-129	-37
<b>Årets resultat</b>		<u>372</u>	<u>161</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2023070421552

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	4 981	4 037
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	308	1 140
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 289</b>	<b>5 177</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		202	-
Skattefordringar		21	21
Övriga fordringar		9	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17	15
		<b>249</b>	<b>36</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 084	424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 333</b>	<b>460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 622</b>	<b>5 637</b>

2023070421553

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 049	888
Årets resultat		372	161
		<u>1 421</u>	<u>1 049</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 471</u>	<u>1 099</u>
<i>Obeskattade reserver</i>	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		58	-
		<u>58</u>	<u>-</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	10	206	76
		<u>206</u>	<u>76</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 489	-
		<u>4 489</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		141	-
Leverantörsskulder		13	21
Skulder till koncernföretag		-	4 256
Övriga skulder		-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244	184
		<u>398</u>	<u>4 462</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 622</u>	<u>5 637</u>

2023070421554

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Belopp vid årets ingång	50	753	135
Disposition av föregående års resultat		135	-135
Årets resultat			161
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>888</b>	<b>161</b>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	888	161
Disposition av föregående års resultat		161	-161
Årets resultat			372
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 049</b>	<b>372</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 2022.

2023070421555

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10	306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	252	60
	<u>262</u>	<u>366</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>262</b>	<b>366</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11	67
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	52	-296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>303</b>	<b>137</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-364	-839
Investeringar i finansiella tillgångar	-202	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-566</b>	<b>-839</b>
Upptagna lån	4 700	83
Amortering av låneskulder	-3 777	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>923</b>	<b>83</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>660</b>	<b>-619</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>424</b>	<b>1 043</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 084</b>	<b>424</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	3	2
Erlagd ränta	-93	-86
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	252	60
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 084	424

## 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.

### Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

### Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

### 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.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

### **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.

### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier provas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Hyresgäst Anpassningar	5 år
Installationer	5 år

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **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 73 % (65) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-50	-32
Reparationer och underhållskostnader	-2	-6
Tomträttsavgäld	-28	-37
<b>Summa</b>	<b>-80</b>	<b>-75</b>

### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2022 år utgång hade bolaget 2 fastigheter upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2027-06-01 med en årskostnad om 19 kkr respektive 2029-01-01 med en årskostnad om 18 kkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-252	-60
<b>Summa</b>	<b>-252</b>	<b>-60</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-36	-86
Räntekostnader, banker	-93	-
<b>Summa</b>	<b>-129</b>	<b>-86</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	550	-
Lämnade koncernbidrag	-	-108
Förändring avskrivningar utöver plan	-58	-
<b>Summa</b>	<b>492</b>	<b>-108</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-129	-37
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-129</b>	<b>-37</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	501	198
Skatt enligt gällande skattesats	-103	-41
Ej avdragsgilla kostnader	-26	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverad ränta	-	4
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-129</b>	<b>-37</b>

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 035	6 035
-Nyanskaffningar	56	-
-Omklassificering från projekt	1 140	-
	<b>7 231</b>	<b>6 035</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 997	-1 937
-Årets avskrivning enligt plan	-253	-60
	<b>-2 250</b>	<b>-1 997</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 981</b>	<b>4 038</b>

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 577 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 7 300 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

## Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 140	301
Investeringar	308	839
Omklassificeringar	-1 140	-
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>1 140</b>

## Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	58	-
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>-</b>

## Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	206	76
	<u>206</u>	<u>76</u>

## Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 420 464, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 420 464
<b>Summa</b>	<b>1 420 464</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

### *Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut*

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700	-
	<u>4 700</u>	<u>-</u>

## Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

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 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

## Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AW', written over the printed name and title.

2023070421562