

Årsredovisning för
NP10 Lunstavägen AB
559065-3373

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	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP10 Lunstavägen AB, 559065-3373 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnetto ligger på 4,4 mkr (3,7). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,4 mkr (1,8).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	4 926	4 196	2 096	1 567	1 588
Driftnetto	4 444	3 671	1 490	1 306	930
Överskottsgrad, %	90%	87%	71%	83%	59%
Resultat efter finansiella poster	1 682	1 017	-164	155	-258
Soliditet, %	15%	12%	8%	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 6 180 163, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	6 180 163
Summa	6 180 163

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

ank=20250702;2025070401686

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		4 926	4 196
Övriga rörelseintäkter		-	38
		<u>4 926</u>	<u>4 234</u>
Fastighetskostnader	1	-339	-420
Fastighetsskatt		-143	-143
Driftnetto		<u>4 444</u>	<u>3 671</u>
Avskrivningar	2	-738	-388
Bruttoresultat		<u>3 706</u>	<u>3 283</u>
Central administration	3	-235	-318
Rörelseresultat		<u>3 471</u>	<u>2 965</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		252	152
Räntekostnader	4	-2 041	-2 100
Resultat efter finansiella poster		<u>1 682</u>	<u>1 017</u>
Bokslutsdispositioner	5	-14	541
Resultat före skatt		<u>1 668</u>	<u>1 558</u>
Skatt på årets resultat	6	-480	-221
Årets resultat		<u>1 188</u>	<u>1 337</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401687

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	41 018	40 798
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	-	936
Summa anläggningstillgångar		41 018	41 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	5	-
Fordringar hos koncernföretag		1 006	-
Övriga fordringar		14	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	64
		1 099	77
Summa omsättningstillgångar		1 099	77
SUMMA TILLGÅNGAR		42 117	41 811

ank=20250702;20250704;688

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 992	3 655
Årets resultat		1 188	1 337
		6 180	4 992
Summa eget kapital		6 230	5 042
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		7 191	7 221
Periodiseringsfonder		630	587
		7 821	7 808
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	743	630
		743	630
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		25 074	25 936
		25 074	25 936
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22	132
Skulder till koncernföretag		906	1 367
Skatteskulder		345	12
Övriga skulder		312	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		664	789
		2 249	2 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 117	41 811

ank=20250702;2025070401689

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023	50	3 971	-316
Disposition av föregående års resultat		-316	316
Årets resultat			1 337
Belopp vid årets utgång	50	3 655	1 337
2024			
Belopp vid årets ingång	50	3 655	1 337
Justeringspost		-1	
Disposition av föregående års resultat		1 337	-1 337
Årets resultat			1 188
Belopp vid årets utgång	50	4 991	1 188

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 2024.

ank=20250702;2025070401690

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	1 682	1 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	738	388
	2 420	1 405
Betald skatt	-33	427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 387	1 832
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17	43
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-19	382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 351	2 257
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22	-2 603
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 006	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 028	-2 603
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	346
Amortering av låneskulder	-1 323	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 323	346
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	252	152
Erlagd ränta	-2 059	-2 088
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	738	388

ank=20250702;2025070401691

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. 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
Hyresgästanpassningar	3-5 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 41 % (43) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401693

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-293	-366
Reparationer och underhållskostnader	-46	-54
Summa	-339	-420

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-738	-388
Summa	-738	-388

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	-2 041	-2 100
Summa	-2 041	-2 100

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	-	7 344
Förändring av periodiseringsfond	-43	418
Förändring av överavskrivning	29	-7 221
Summa	-14	541

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-366	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-114	-221
Total redovisad skattekostnad	-480	-221
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 668	1 558
Skatt enligt gällande skattesats	-344	-321
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	2
Schablonränta på p-fond	-10	-9
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-126	107
Summa	-480	-221

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 600	36 393
-Omklassificering från projekt	958	7 207
	44 558	43 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 802	-2 414
-Årets avskrivning enligt plan	-738	-388
	-3 540	-2 802
Redovisat värde vid årets slut	41 018	40 798
varav mark	6 302	6 302

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 29 870 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 60 000 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 7,08 procent och den vägda kalkylräntan till 9,12 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 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	936	5 541
Investeringar	22	2 602
Omklassificeringar	-958	-7 207
Redovisat värde vid årets slut	-	936

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesfordringar	5	-
	5	-

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 6 180 163, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 180 163
Summa	6 180 163

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	7 191	7 221
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	-	547
-Beskattningsår 2022	40	40
-Beskattningsår 2024	590	-
Summa	7 821	7 808

Not 12 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
Förvaltningsfastighet	743	630
	743	630

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 060	31 060
	31 060	31 060

Not 14 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 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

ank=20250702;2025070401697

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

8013f61d-b648-401b-a29b-585554b9d131 - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702;2025070401698

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

NP10 Lunstavägen AB
559065-3373

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-26


Andreas Wahlen
Styrelseledamot

ark=20250702:2025070401699