

Årsredovisning för
Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB
556992-6255

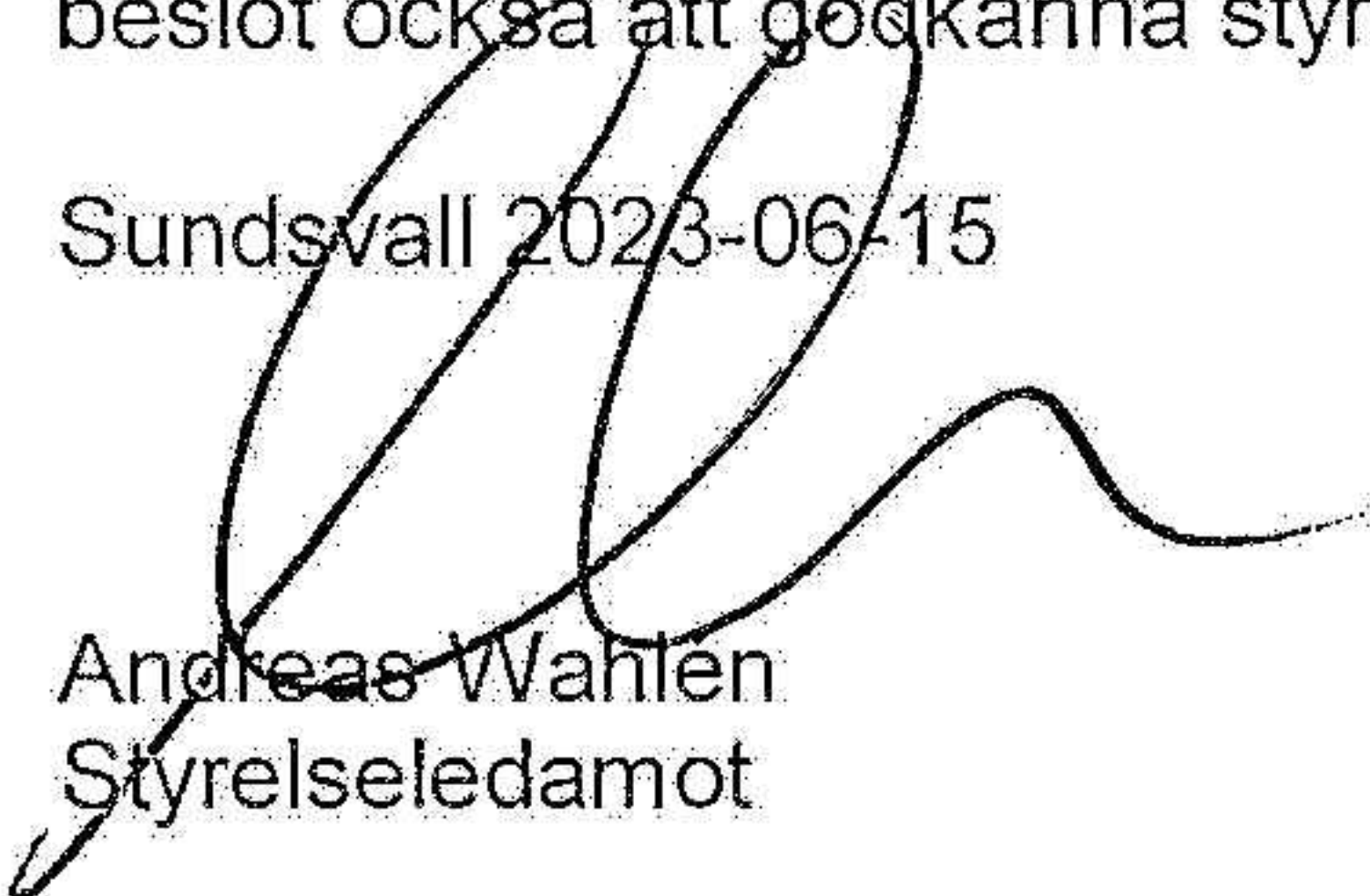
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

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

Sundsvall 2023-06-15


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB
556992-6255

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	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB, 556992-6255 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Vävskeden 6 i Sundsvall. 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 1 520 kkr (962). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 904 kkr (474).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556992-6255, 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
Hysesintäkter	2 076	1 721	2 176	2 140	2 133
Driftnetto	1 520	961	1 601	1 642	1 588
Överskottsgrad, %	74%	56%	74%	77%	74%
Resultat efter finansiella poster	254	54	826	886	817
Soliditet, %	6%	4%	2%	1%	1%

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 725 468, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	725 468
Summa	725 468

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



2023070424894

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		2 076	1 721
		<u>2 076</u>	<u>1 721</u>
Fastighetskostnader	1	-531	-734
Fastighetsskatt		-25	-25
Driftnetto		<u>1 520</u>	<u>962</u>
Avskrivningar	2	-649	-471
Central administration	3	-316	-230
Rörelseresultat		<u>555</u>	<u>261</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	1
Räntekostnader	4	-301	-208
Resultat efter finansiella poster		<u>254</u>	<u>54</u>
Bokslutsdispositioner	5	81	371
Resultat före skatt		<u>335</u>	<u>425</u>
Skatt på årets resultat	6	-69	-122
Årets resultat		<u>266</u>	<u>303</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat 

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	11 176	10 333
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	-	433
Summa anläggningstillgångar		11 176	10 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	8	17
Skattefordringar		149	239
Övriga fordringar		1	85
		157	341
Kassa och bank		1 244	1 094
Summa omsättningstillgångar		1 401	1 435
SUMMA TILLGÅNGAR		12 577	12 201

2023070424896

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		460	157
Årets resultat		266	303
		<u>726</u>	<u>460</u>
Summa eget kapital		<u>776</u>	<u>510</u>
<i>Obeskattade reserver</i>	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		175	12
Periodiseringsfonder		280	524
		<u>455</u>	<u>536</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12	1 532	1 553
		<u>1 532</u>	<u>1 553</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		7 438	7 602
		<u>7 438</u>	<u>7 602</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		99	384
Skulder till koncernföretag		1 621	1 186
Övriga skulder		47	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		609	430
		<u>2 376</u>	<u>2 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 577</u>	<u>12 201</u>

2023070424897

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
2021			
Belopp vid årets ingång	50	78	79
Disposition av föregående års resultat		79	-79
Årets resultat			303
Belopp vid årets utgång	50	157	303
2022			
Belopp vid årets ingång	50	157	303
Disposition av föregående års resultat		303	-303
Årets resultat			266
Belopp vid årets utgång	50	460	266

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.



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	254	54
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	649	471
	903	525
Betald skatt	1	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	904	473
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	94	134
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	375	498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 373	1 105
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 059	-1 341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 059	-1 341
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	435	
Amortering av låneskulder	-599	-1 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164	-1 038
Årets kassaflöde	150	-1 274
Likvida medel vid årets början	1 094	2 368
Likvida medel vid årets slut	1 244	1 094

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	-	1
Erlagd ränta	-187	-208
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	649	471
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 244	1 094



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 intäktsförs 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 hänför sig 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 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, värdestebringning 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 prövas 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
Hyresgästpassningar	3-5 år
Byggnadsinventarier	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 och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37 % (15) 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	-355	-498
Reparationer och underhållskostnader	-176	-236
Summa	-531	-734

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-649	-471
Summa	-649	-471

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-301	-208
Summa	-301	-208

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återföring periodiseringsfond	384	145
Mottagna koncernbidrag	-	238
Förändring av periodiseringsfond	-140	-
Förändring överavskrivning	-163	-12
Summa	81	371

2023070424903

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-90	-
Skatt pga ändrad beskattning	-	-1
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	21	-121
Total redovisad skattekostnad	-69	-122
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	335	425
Skatt enligt gällande skattesats	-69	-88
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-31
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	5	-
Justering skatt tidigare år	-	-1
Skatt schablonränta periodiseringsfond	-5	-2
Redovisat effektiv skatt	-69	-122

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 834	11 925
-Nyanskaffningar	-	909
-Omklassificering från projekt	1 492	-
	14 326	12 834
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 501	-2 030
-Årets avskrivning enligt plan	-649	-471
	-3 150	-2 501
Redovisat värde vid årets slut	11 176	10 333
varav mark	1 741	1 741

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 826 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 28 900 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
Årets investeringar	-	433
Redovisat värde vid årets slut	-	433

Q

Not 9 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hyresgäster	8	97
-Avsättningar osäkra fordringar	-	-80
	<u>8</u>	<u>17</u>

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 725 468, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	725 468
Summa	725 468

Not 11 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
-Ackumulerade överavskrivningar	175	12
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2016	-	384
-Beskattningsår 2017	40	40
-Beskattningsår 2018	100	100
-Beskattningsår 2022	140	-
Summa	455	536

Not 12 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	1 532	1 553
	<u>1 532</u>	<u>1 553</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 174	8 174
	<u>8 174</u>	<u>8 174</u>

Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelse avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och 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.

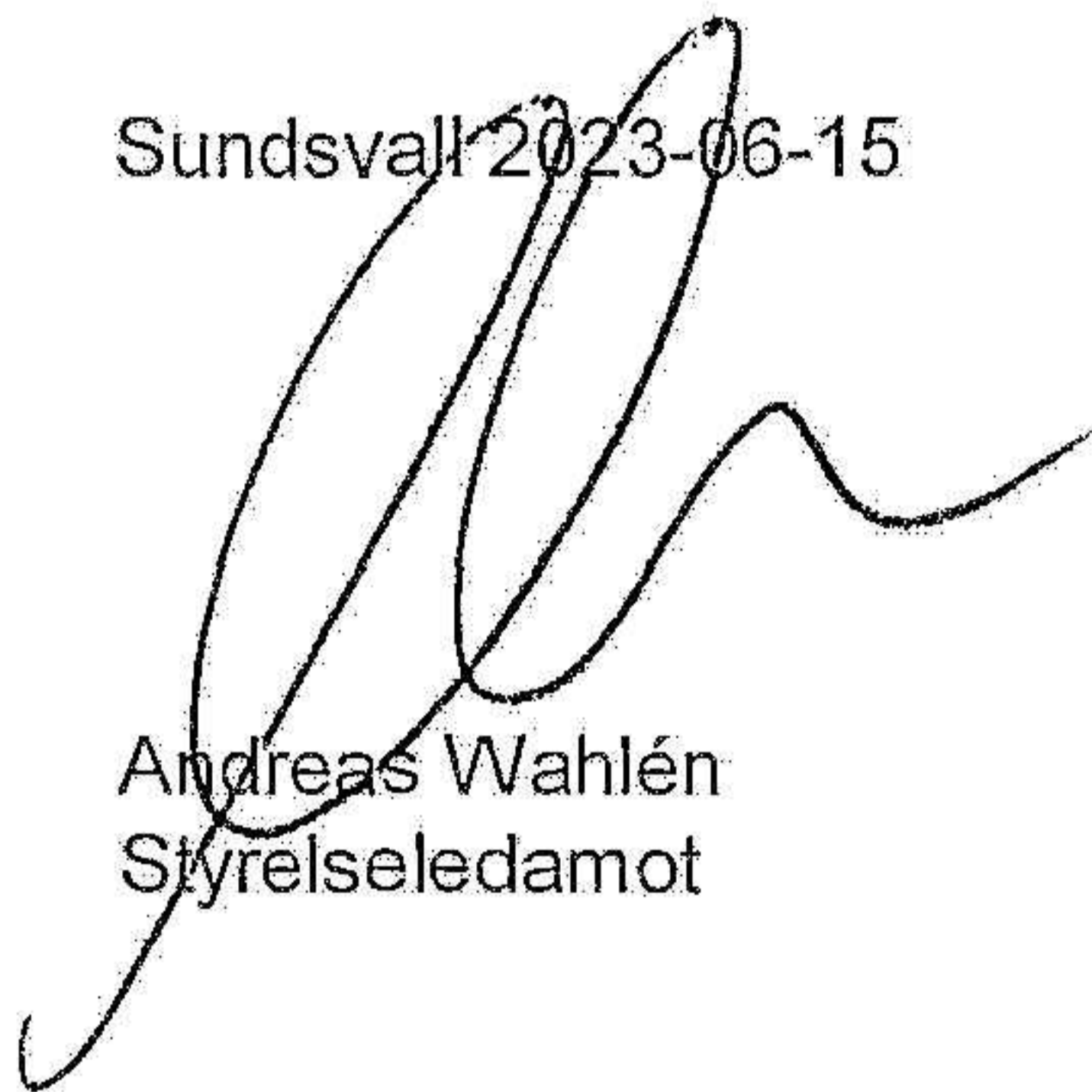
De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot