

Årsredovisning för  
**NP1 Fastigheter Utmeland AB**  
556553-8328

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 årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP1 Fastigheter Utmeland AB, 556553-8328 får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Utmeland 47:34 som är belägen i Mora kommun. 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 1 375 kkr (2 292). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 916 kkr (1 634).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, med säte i Sundsvall och ingår 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	1 472	2 350	2 292	2 245	2 194
Driftnetto	1 375	2 292	2 251	2 158	
Överskottsgrad, %	93%	98%	98%	96%	
Resultat efter finansiella poster	812	1 940	1 629	1 603	1 280
Soliditet, %	27%	30%	33%	30%	36%

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 5 560 869, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>5 560 869</u>
<b>Summa</b>	<b>5 560 869</b>

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



2023070425320

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		1 472	2 350
		<u>1 472</u>	<u>2 350</u>
Fastighetskostnader	1	-70	-31
Fastighetsskatt		-27	-27
<b>Driftnetto</b>		<u>1 375</u>	<u>2 292</u>
Avskrivningar	2	-137	-115
Central administration	3	-229	-146
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 009</u>	<u>2 031</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		128	81
Räntekostnader	4	-325	-172
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>812</u>	<u>1 940</u>
Bokslutsdispositioner	5	-275	-1 469
<b>Resultat före skatt</b>		<u>537</u>	<u>471</u>
Skatt på årets resultat	6	-117	-107
<b>Årets resultat</b>		<u>420</u>	<u>364</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2023070425321

g

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	8 127	8 002
		<u>8 127</u>	<u>8 002</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 127</u>	<u>8 002</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 113	2 860
Skattefordringar		382	395
Övriga fordringar		1	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54	53
		<u>10 550</u>	<u>3 346</u>
<b>Kassa och bank</b>		3 419	6 965
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 969</u>	<u>10 311</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 096</u>	<u>18 313</u>

2023070425327

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400	400
		400	400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 141	4 777
Årets resultat		420	364
		5 561	5 141
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 961</b>	<b>5 541</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		57	-
Periodiseringsfonder		1 467	1 745
		1 524	1 745
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för uppskjuten skatt	10	213	142
		213	142
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		13 676	10 789
		13 676	10 789
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag		54	54
Övriga skulder		67	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		599	41
		722	96
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 096</b>	<b>18 313</b>

2023070425323

*μ*

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>2021</b>			
Belopp vid årets ingång	400	3 492	1 285
Disposition av föregående års resultat		1 285	-1 285
<b>Belopp vid årets utgång</b>			364
	<b>400</b>	<b>4 777</b>	<b>364</b>
<b>2022</b>			
Belopp vid årets ingång	400	4 777	364
Disposition av föregående års resultat		364	-364
Årets resultat			420
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400</b>	<b>5 141</b>	<b>420</b>

Antal utställda aktier uppgår till 400 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.

2023070425324

NP1 Fastigheter Utmeland AB

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	812	1 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	137	115
	949	2 055
Betald skatt	-33	-421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>916</b>	<b>1 634</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36	-77
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	572	-771
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 524</b>	<b>786</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-262	-
Investering i finansiella tillgångar	-7 253	-1 194
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 515</b>	<b>-1 194</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 126	1 304
Amortering av låneskulder	-681	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 445</b>	<b>1 304</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 546</b>	<b>896</b>
Likvida medel vid årets början	6 965	6 069
Likvida medel vid årets slut	3 419	6 965

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	128	81
Erlagd ränta	-265	-157
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	137	115
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	3 419	6 965

*l*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i Tkr 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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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 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 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

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 77 % (82) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. *A*

2023070425327

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-70	-29
Reparationer och underhållskostnader	-	-2
<b>Summa</b>	<b>-70</b>	<b>-31</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	-137	-115
<b>Summa</b>	<b>-137</b>	<b>-115</b>

### 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	-325	-172
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	0
<b>Summa</b>	<b>-325</b>	<b>-172</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade Koncernbidrag	-496	-1 853
Ackumulerade överavskrivningar	-57	-
Förändring periodiseringsfond	278	384
<b>Summa</b>	<b>-275</b>	<b>-1 469</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	-46	-33
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-3
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-71	-71
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-117</b>	<b>-107</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	537	471
Skatt enligt gällande skattesats	-111	-96
Ej avdragsgilla kostnader	-	-1
Schablonränta på p-fond	-6	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-3
Justering av temporära skillnader	-	-7
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-117</b>	<b>-107</b>

**Not 7 Förvaltningsfastighet**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	13 280	13 280
-Omklassificeringar	262	-
	<b>13 542</b>	<b>13 280</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-5 278	-5 163
-Årets avskrivning enligt plan	-137	-115
	<b>-5 415</b>	<b>-5 278</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 127</b>	<b>8 002</b>
varav mark	1 785	1 785

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 6 852 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 29 000 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 Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 5 560 869, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 560 869
	<b>5 560 869</b>

*J*

## Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Installationer och inventarier	57	-
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2016	-	348
-Avsatt vid tax 2017	456	456
-Avsatt vid tax 2018	446	446
-Avsatt vid tax 2020	495	495
-Avsatt vid tax 2022	70	-
<b>Summa</b>	<b>1 524</b>	<b>1 745</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	213	142
	<b>213</b>	<b>142</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelser 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 12 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. *l*

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

### Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15



Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2023070425331