

Årsredovisning för
Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB
556638-9580

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

Årsredovisning för

Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB

556638-9580

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 Sköns Prästbord 2:6 AB, 556638-9580 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sköns Prästbord 2:6 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 på driftnettonivå uppgick 1,4 mkr (1,2). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,2 mkr (0,9).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, 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	2018/2017
Hysesintäkter	1 587	1 546	1 273	1 446	1 150
Driftnetto	1 360	1 198	1 149	1 336	1 527
Överskottsgrad, %	86%	77%	90%	92%	100%
Resultat efter finansiella poster	698	519	966	1 050	1 321
Soliditet, %	29%	32%	23%	26%	55%

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 det 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 3 255 481, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 255 481
Summa	3 255 481

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

2023070418008

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		1 587	1 546
		<u>1 587</u>	<u>1 546</u>
Fastighetskostnader	1	-211	-332
Fastighetsskatt		-16	-16
Driftnetto		<u>1 360</u>	<u>1 198</u>
Avskrivningar	2	-514	-437
Central administration	3	-148	-232
Rörelseresultat		<u>698</u>	<u>529</u>
Ränteintäkter		193	128
Räntekostnader	4	-193	-138
Resultat efter finansiella poster		<u>698</u>	<u>519</u>
Bokslutsdispositioner	5	-672	251
Resultat före skatt		<u>26</u>	<u>770</u>
Skatt på årets resultat	6	-62	-106
Årets resultat		<u>-36</u>	<u>664</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



202307041809

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	5 029	5 536
Summa anläggningstillgångar		<u>5 029</u>	<u>5 536</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 066	5 701
Skattefordringar		226	226
Övriga fordringar		41	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44	47
		<u>6 377</u>	<u>6 015</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 578	496
Summa omsättningstillgångar		<u>7 955</u>	<u>6 511</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 984</u>	<u>12 047</u>

2023070418010



Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond		294	302
Reservfond		20	20
		<u>514</u>	<u>522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 291	2 619
Årets resultat		-36	664
		<u>3 255</u>	<u>3 283</u>
Summa eget kapital		<u>3 769</u>	<u>3 805</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		255	237
Periodiseringsfonder	10	750	832
		<u>1 005</u>	<u>1 069</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	210	203
		<u>210</u>	<u>203</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 545	6 468
		<u>7 545</u>	<u>6 468</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53	18
Skulder till koncernföretag		146	146
Övriga skulder		17	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239	310
		<u>455</u>	<u>502</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 984</u>	<u>12 047</u>

2023070418011

f

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
2021					
Belopp vid årets ingång	200	309	20	2 478	134
Disposition av föregående års resultat				134	-134
Årets förändring av uppskrivningsfond		-7		7	
Årets resultat					664
Belopp vid årets utgång	200	302	20	2 619	664
2022					
Belopp vid årets ingång	200	302	20	2 619	664
Disposition av föregående års resultat				664	-664
Årets förändring av uppskrivningsfond		-8		8	
Årets resultat					-36
Belopp vid årets utgång	200	294	20	3 291	-36

Antal utställda aktier uppgår till 2 000 aktier. Kvotvärde är 100 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	698	519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	514	437
	1 212	956
Betald skatt	-55	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 157	914
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3	879
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-47	-541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 113	1 252
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7	-65
Avyttring av finansiella tillgångar	-365	660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-372	595
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	341	283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	341	283
Årets kassaflöde	1 082	2 130
Likvida medel vid årets början	496	-1 634
Likvida medel vid årets slut	1 578	496

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	193	128
Erlagd ränta	-161	-140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	514	437
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 578	496

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. Det är första året bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Tidigare tillämpades BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Byte av redovisningsprincip har inte haft någon påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

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 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
Markanläggningar	20 år
Hyresgästanpassning	5 år
Byggnadsinventarier	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 41 % (41) 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	-159	-188
Reparationer och underhållskostnader	-52	-144
Summa	-211	-332

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastighet	-514	-437
Summa	-514	-437

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	-193	-138
Summa	-193	-138

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återföring periodiseringsfond	82	-
Mottagna koncernbidrag	-	488
Lämnade koncernbidrag	-736	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-18	-237
Summa	-672	251

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-55	-1
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-105
Total redovisad skattekostnad	-62	-106
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	26	770
Skatt enligt gällande skattesats	-5	-159
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	55
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-55	-1
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2	-1
Redovisad effektiv skatt	-62	-106

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 386	4 664
-Nyanskaffningar	7	4
-Försäljningar/utrangering	-	3 718
	8 393	8 386
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 850	-2 413
-Årets avskrivning enligt plan	-514	-437
	-3 364	-2 850
Redovisat värde vid årets slut	5 029	5 536
varav mark	583	583

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 882 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 21 500 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	-	3 657
- Nyanskaffningar	-	61
- Omklassificeringar	-	-3 718
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 255 481, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 255 481
Summa	3 255 481

Not 10 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	-	82
Periodiseringsfond 2017	171	171
Periodiseringsfond 2018	330	330
Periodiseringsfond 2019	249	249
	750	832

Not 11 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	210	203
Summa	210	203

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 812	7 475
	7 812	7 475

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 13 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 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2023070418019