

Årsredovisning för
Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB
556992-6255

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	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB, 556992-6255 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

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 RäkÅr# .

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 947 kkr (1 846). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 691 kkr (1 366).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556992-6255, 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 487	2 346	2 076	1 721	2 176
Driftnetto	1 947	1 846	1 520	961	1 601
Överskottsgrad, %	78%	79%	74%	56%	74%
Resultat efter finansiella poster	233	665	254	54	826
Soliditet, %	2%	6%	6%	4%	2%

Definitioner nyckeltal:

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

NP3 Lager 10 AB, 559420-0924, har upplösts via fusion 2024-01-19 för att ingå i bolaget.

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 427 847, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	427 847
Summa	427 847

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

ank=20250702:2025070401463

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 487	2 346
		<u>2 487</u>	<u>2 346</u>
Fastighetskostnader	1	-515	-475
Fastighetsskatt		-25	-25
Driftnetto		<u>1 947</u>	<u>1 846</u>
Avskrivningar	2	-544	-549
Central administration	3	-186	-153
Rörelseresultat		<u>1 217</u>	<u>1 144</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		123	80
Räntekostnader	4	-1 107	-559
Resultat efter finansiella poster		<u>233</u>	<u>665</u>
Bokslutsdispositioner	5	-111	-147
Resultat före skatt		<u>122</u>	<u>518</u>
Skatt på årets resultat	6	-122	-100
Årets resultat		<u>-</u>	<u>418</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401464

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	15 183	10 627
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	8	53	-
		<u>53</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 236</u>	<u>10 627</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	5	-
Fordringar hos koncernföretag		3 865	10 425
Övriga fordringar		4	4
		<u>3 873</u>	<u>10 428</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 873</u>	<u>10 428</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 109</u>	<u>21 055</u>

ank=20250702;2025070401465

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		428	725
Årets resultat		-	418
		428	1 143
Summa eget kapital		478	1 193
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		123	182
Periodiseringsfonder		590	420
		713	602
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	-	1 519
		-	1 519
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		16 756	16 756
		16 756	16 756
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75	69
Skatteskulder		200	117
Övriga skulder		133	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		754	641
		1 162	985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 109	21 055

ank=20250702;2025070401466

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	460	266
Disposition av föregående års resultat		265	-266
Årets resultat			418
Belopp vid årets utgång	50	725	418
2024			
Belopp vid årets ingång	50	725	418
Disposition av föregående års resultat		418	-418
Fusionsresultat		-715	
Årets resultat			0
Belopp vid årets utgång	50	428	-

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=20250702:2025070401467

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	233	666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	544	549
	777	1 215
Betald skatt	-86	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	691	1 366
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3	-10 421
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	93	-263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	781	-9 318
Förvärv av rörelsegren	25	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-172	-
Investering i finansiella tillgångar	-634	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-781	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	16 756
Amortering av låneskulder	-	-7 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	9 318
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	123	80
Erlagd ränta	-1 008	-521
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	544	549

ank=20250702;2025070401468

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

Hyresintäkter 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
Hyresgästanpassningar	3-5 år
Markanläggningar	5 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 26 % (23) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401470

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-482	-420
Reparationer och underhållskostnader	-33	-55
Summa	-515	-475

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-544	-549
Summa	-544	-549

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	-1 107	-559
Summa	-1 107	-559

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återföring periodiseringsfond	100	40
Förändring av periodiseringsfond	-270	-180
Förändring överavskrivning	59	-7
Summa	-111	-147

enk=20250702;2025070401471

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-169	-115
Skatt pga ändrad beskattning	-	2
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	47	13
Total redovisad skattekostnad	-122	-100
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	122	519
Skatt enligt gällande skattesats	-25	-107
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-93	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	-	6
Justering skatt tidigare år	-	2
Skatt schablonränta periodiseringsfond	-4	-2
Redovisat effektiv skatt	-122	-100

ank=20250702;2025070401472

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 326	14 326
-Nyanskaffningar	172	-
-Tillkommande värde vid fusion	4 928	-
	19 426	14 326
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 699	-3 150
-Årets avskrivning enligt plan	-544	-549
	-4 243	-3 699
Redovisat värde vid årets slut	15 183	10 627
varav mark	1 741	1 741

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 624 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 27 300 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 Fastighets Sundsvall Vävskeden 6 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,30 procent och kalkylräntan till 9,34 procent. Inflationsantagandet i beräkning uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet RäkÅr# har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Uppskjuten skattefordran

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	-1 472	-
Uppskjuten skatt på fusionerade övervärden	1 525	-
	53	-

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	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 427 847, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	427 847
Summa	427 847

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
-Ackumulerade överavskrivningar	123	182
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	-	100
-Beskattningsår 2022	140	140
-Beskattningsår 2023	180	180
-Beskattningsår 2024	270	-
Summa	713	602

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		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	1 519
	-	1 519

Not 13 Fusion

Under året har fusion genomförts avseende NP3 Lager 10 AB, 559420-0924

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i NP3 Lager 10 AB per fusionsdagen 2024-01-19 framgår nedan.

	<i>Belopp per 2024-01-19</i>
Anläggningstillgångar	4 928
Omsättningstillgångar	25
Skulder	7 194

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 756	16 756
	16 756	16 756

ank=20250702;2025070401474

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

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 16 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;2025070401475

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

c09573d5-3ec4-40ad-8c67-15221ce47607 - 2025-06-18 19:34:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5a433275-36cf-4963-82c9-dd7fce686eb6 - SE

ank=20250702;2025070401476

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

Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB

556992-6255

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 Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401477