

Årsredovisning för
Fastighets AB Borlänge Släggan 2
556621-7591

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 Fastighets AB Borlänge Släggan 2, 556621-7591 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Släggan 2 och Falun 8:7 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 driftnettonivå uppgick till 2 841 kkr (2 494). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1200 kkr (986).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, 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	3 452	3 189	2 759	2 708	2 710
Driftnetto	2 841	2 494	2 223	2 109	2 288
Överskottsgrad, %	82%	78%	81%	78%	84%
Resultat efter finansiella poster	900	833	1 004	1 198	1 319
Soliditet, %	13%	12%	11%	8%	5%

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 3 456 330, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 456 330
Summa	3 456 330

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

ank=20250702;2025070401430

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		3 452	3 189
Övriga rörelseintäkter		-	20
		<u>3 452</u>	<u>3 209</u>
Fastighetskostnader	1	-486	-590
Fastighetsskatt		-125	-125
Driftnetto		<u>2 841</u>	<u>2 494</u>
Avskrivningar	2	-442	-413
Central administration	3	-244	-158
Rörelseresultat		<u>2 155</u>	<u>1 923</u>
Ränteintäkter		137	72
Räntekostnader	4	-1 392	-1 162
Resultat efter finansiella poster		<u>900</u>	<u>833</u>
Bokslutsdispositioner	5	-262	-30
Resultat före skatt		<u>638</u>	<u>803</u>
Skatt på årets resultat	6	-235	-311
Årets resultat		<u>403</u>	<u>492</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401431

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	22 418	22 729
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	734	-
Summa anläggningstillgångar		23 152	22 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	14
Fordringar hos koncernföretag		3 051	3 512
Skattefordringar		-	117
Övriga fordringar		522	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	25
		3 598	3 958
Summa omsättningstillgångar		3 598	3 958
SUMMA TILLGÅNGAR		26 750	26 687

ank=20250702;2025070401452

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 053	2 562
Årets resultat		403	492
		<u>3 456</u>	<u>3 054</u>
Summa eget kapital		<u>3 576</u>	<u>3 174</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	25	30
Periodiseringsfonder	11	1 132	865
		<u>1 157</u>	<u>895</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	260	298
		<u>260</u>	<u>298</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		21 004	21 004
		<u>21 004</u>	<u>21 004</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24	76
Skulder till koncernföretag		-	165
Skatteskulder		14	-
Övriga skulder		156	220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		559	855
		<u>753</u>	<u>1 316</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 750</u>	<u>26 687</u>

ank=20250702;2025070401433

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	2 022	540
Disposition av föregående års resultat			540	-540
Årets resultat				492
Belopp vid årets utgång	100	20	2 562	492
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	2 562	492
Disposition av föregående års resultat			492	-492
Justeringpost			-1	
Årets resultat				403
Belopp vid årets utgång	100	20	3 053	403

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250702;2025070401434

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	900	833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	442	413
	<u>1 342</u>	<u>1 246</u>
Betald skatt	-142	-260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 200	986
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-218	-152
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-412	358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	570	1 192
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-865	-
Minskning av finansiella tillgångar	295	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-2 343
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-570	-2 343
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	21 004
Amortering av låneskulder	-	-19 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 151
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
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	137	72
Erlagd ränta	-1 267	-1 152
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	442	413

ank=20250702;2025070401435

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 hänför sig 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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Hyresgästanpassningar	4-6 år
Markanläggningar	20 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 33 % (21) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

enk=20250702;2025070401437

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-442	-555
Reparationer och underhållskostnader	-44	-35
Summa	-486	-590

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-442	-413
Summa	-442	-413

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	-1 392	-1 161
Räntekostnader övriga	-	-1
Summa	-1 392	-1 162

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-267	-20
Förändring avskrivningar utöver plan	5	-10
Summa	-262	-30

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-273	-143
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	38	-168
Total redovisad skattekostnad	-235	-311
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	638	803
Skatt enligt gällande skattesats	-131	-165
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	2	1
Schablonintäkt periodiseringsfond	-7	-6
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-99	-141
Redovisad effektiv skatt	-235	-311

ank=20250702;2025070401439

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 602	24 498
-Nyanskaffningar	130	-
-Omklassificering från projekt	-	1 104
	25 732	25 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 872	-2 459
-Årets avskrivning enligt plan	-442	-413
	-3 314	-2 872
Redovisat värde vid årets slut	22 418	22 730
varav mark	2 719	2 719

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 10 798 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 40 700 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 AB Borlänge Släggan 2 uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,82 procent och den vägda kalkylräntan till 8,85 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 nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	1 104
Investeringar	734	-
Omklassificeringar	-	-1 104
Redovisat värde vid årets slut	734	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 456 330, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 456 330
Summa	3 456 330

Not 10 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2024-12-31	2023-12-31
Maskiner och Inventarier	25	30
	25	30

Not 11 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	-	173
Periodiseringsfond 2019	182	182
Periodiseringsfond 2022	290	290
Periodiseringsfond 2023	220	220
Periodiseringsfond 2024	440	-
	1 132	865

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	260	298
Summa	260	298

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 004	21 004
	21 004	21 004

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 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 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=20250702:2025070401442

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

ad978bd0-5bde-4bed-98de-52ef9d9f5234 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250702,2025070401443

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

Fastighets AB Borlänge Släggan 2

556621-7591

Fastställelseintyg

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

Sundsvall 2025-06-26

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401444