

Årsredovisning för  
**MJE Fastigheter AB**  
559037-6009

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för MJE Fastigheter AB, 559037-6009 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Stadsön 8:15 i Piteå. 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 467 kkr (534). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 19 kkr (93).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP12 Förvaltning AB, 556974-4872, 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	743	789	942	915	911
Driftnetto	467	534	672	581	715
Överskottsgrad, %	63%	68%	71%	63%	78%
Resultat efter finansiella poster	17	98	342	289	410
Soliditet, %	13%	15%	14%	11%	7,8%

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 förlust, kronor 800 475, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	800 475
<b>Summa</b>	<b>800 475</b>

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

ank=20250702;2025070401721

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		743	789
		743	789
Fastighetskostnader	1	-268	-247
Fastighetsskatt		-8	-8
<b>Driftnetto</b>		467	534
Avskrivningar	2	-33	-33
<b>Bruttoresultat</b>		434	501
Central administration	3	-150	-151
<b>Rörelseresultat</b>		284	350
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	1
Räntekostnader	4	-268	-253
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		17	98
Bokslutsdispositioner	5	-30	-50
<b>Resultat före skatt</b>		-13	48
Skatt på årets resultat	6	-33	-38
<b>Årets resultat</b>		<b>-46</b>	<b>10</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401722

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	7	5 791	5 825
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 791</b>	<b>5 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		52	47
Övriga fordringar		3	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17	8
		<b>72</b>	<b>61</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>462</b>	<b>257</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>534</b>	<b>318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 325</b>	<b>6 143</b>

ank=20250702;2025070401723

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		846	836
Årets resultat		-46	10
		800	846
<b>Summa eget kapital</b>		850	896
<b>Obeskattade reserver</b>	9		
Periodiseringsfonder		130	100
		130	100
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	10	110	104
		110	104
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 531	3 745
		3 531	3 745
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	214	214
Leverantörsskulder		30	20
Skulder till koncernföretag		1 352	993
Övriga skulder		32	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76	71
		1 704	1 298
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		6 325	6 143

ank=20250702;2025070401724

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	633	203
Disposition av föregående års resultat		203	-203
Årets resultat			10
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>836</b>	<b>10</b>
2024			
Belopp vid årets ingång	50	836	10
Disposition av föregående års resultat		10	-10
Årets resultat			-46
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>846</b>	<b>-46</b>

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250702;2025070401725

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	17	98
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	33
	50	131
Betald skatt	-31	-38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>19</b>	<b>93</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6	18
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	456	112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>469</b>	<b>223</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	359	50
Amortering av låneskulder	-623	-264
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-264</b>	<b>-214</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>205</b>	<b>9</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>257</b>	<b>248</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>462</b>	<b>257</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-269	-253
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	33	33
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	462	257

ank=20250702;2025070401726

## 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

Hysesintäkter 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.

ark=20250702;2025070401727

### **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

### **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 35 % (37) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401728

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-253	-246
Reparationer och underhållskostnader	-15	-1
<b>Summa</b>	<b>-268</b>	<b>-247</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-33	-33
<b>Summa</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>

### 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	-59	-50
Räntekostnader till bank	-209	-203
<b>Summa</b>	<b>-268</b>	<b>-253</b>

Bolaget har 1 externt lån med stibor 3m.

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-30	-50
<b>Summa</b>	<b>-30</b>	<b>-50</b>

ank=20250702;2025070401729

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-26	-31
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-7
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-33</b>	<b>-38</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-13	48
Skatt enligt gällande skattesats	3	-10
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-1	-28
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-
Schablonränta på p-fond	-1	-
<b>Summa</b>	<b>-33</b>	<b>-38</b>

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	8 091	8 091
	<b>8 091</b>	<b>8 091</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 265	-2 232
-Justering	-1	-
-Årets avskrivning enligt plan	-34	-33
	<b>-2 300</b>	<b>-2 265</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 791</b>	<b>5 826</b>
varav mark	219	219

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 715 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 8 400 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 MJE Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,32 procent och kalkylräntan till 9,36 procent. Inflationsantagandet i beräkning 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 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 800 475, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	800 475
<b>Summa</b>	<b>800 475</b>

### Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	50	50
-Beskattningsår 2023	50	50
-Beskattningsår 2024	30	-
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>100</b>

### Not 10 Avsättning 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	110	104

Årets förändring av avsättning för uppskjuten skatt har bokats över årets resultat.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 675	3 941
	<b>2 675</b>	<b>3 941</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 922	4 922
	<b>3 922</b>	<b>4 922</b>

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

ank=20250702;2025070401731

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401752

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

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

bfedbf62-f8b9-4ada-b989-668b0bd74ed0 - 2025-06-18 19:34:28 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5a433275-36cf-4963-82c9-dd7fce686eb6 - SE

ank=20250702;2025070401733

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

**MJE Fastigheter AB**

559037-6009

## **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;2025070401734