

Årsredovisning för
NP10 Fastigheter BP1 AB
559138-6882

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP10 Fastigheter BP1 AB, 559138-6882 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av tre fastigheter, Silvret 2, Draken 19 och Lindeshyttan 5:5. 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 1499 kkr (1 288). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -1232 kkr (-1050).

Aktiekapitalet är förbrukat men täcks av obeskattade reserver och är därmed återställt.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Förvaltning AB, 556974-4856, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen NP10 Lunstavägen AB, NP10 Teknikern AB och NP10 Väg 2 Fastigheter AB.

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	1 638	1 507	1 353	1 317	1 315
Driftnetto	1 499	1 288	1 210	1 236	1 197
Överskottsgrad, %	92%	85%	89%	94%	91%
Resultat efter finansiella poster	-1 154	-957	-327	337	-120
Soliditet, %	-	3%	5%	7%	7%

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 den ansamlade förlusten, kronor -227 454, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-227 454
Summa	-227 454

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

ank=20250702;2025070401703

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyresintäkter		1 638	1 507
Övriga rörelseintäkter		-	4
		<u>1 638</u>	<u>1 511</u>
Fastighetskostnader	1	-98	-182
Fastighetsskatt		-41	-41
Driftnetto		<u>1 499</u>	<u>1 288</u>
Central administration	2	-153	-1
Avskrivningar	3	-39	-39
Rörelseresultat		<u>1 307</u>	<u>1 248</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		209	157
Räntekostnader	4	-2 670	-2 362
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 154</u>	<u>-957</u>
Bokslutsdispositioner	5	-190	-180
Resultat före skatt		<u>-1 344</u>	<u>-1 137</u>
Skatt på årets resultat	6	-148	-141
Årets resultat		<u>-1 492</u>	<u>-1 278</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401704

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	11 397	11 436
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	387	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	31 481	31 481
		<u>31 481</u>	<u>31 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 265</u>	<u>42 917</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	3	-
Fordringar hos koncernföretag		-	5 648
Skattefordringar		84	91
Övriga fordringar		44	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	26
		<u>162</u>	<u>5 808</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>162</u>	<u>5 808</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 427</u>	<u>48 725</u>

ank=20250702;20250704;1705

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 264	2 542
Årets resultat		-1 492	-1 278
		-228	1 264
Summa eget kapital		-178	1 314
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	12	510	320
		510	320
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	13	164	140
		164	140
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 760	7 960
		7 760	7 960
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14	5
Skulder till koncernföretag		34 741	38 459
Övriga skulder		30	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386	432
		35 171	38 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 427	48 725

ank=20250702;2025070401706

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	3 125	-582
Disposition av föregående års resultat		-582	582
Årets resultat			-1 278
Belopp vid årets utgång	50	2 543	-1 278
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 543	-1 278
Disposition av föregående års resultat		-1 278	1 278
Årets resultat			-1 492
Belopp vid årets utgång	50	1 265	-1 492

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;2025070401707

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	-1 154	-957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	39	39
	-1 115	-918
Betald skatt	-117	-132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 232	-1 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9	-30
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-102	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 343	-1 051
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-1 309
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-387	-
Avyttring av finansiella tillgångar	5 648	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 261	-1 309
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 558
Amortering av låneskulder	-3 918	-198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 918	2 360
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	209	157
Erlagd ränta	-2 647	-2 359
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	39	39

ank=20250702,2025070401708

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. 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

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 60 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401710

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-83	-85
Reparationer och underhållskostnader	-15	-97
Summa	-98	-182

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 3 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-39	-39
Summa	-39	-39

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 670	-2 362
Summa	-2 670	-2 362

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-190	-180
Summa	-190	-180

ank=20250702;202507040171

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-124	-117
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-24	-24
Total redovisad skattekostnad	-148	-141
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-1 344	-1 137
Skatt enligt gällande skattesats	277	234
Ej avdragsgilla kostnader	-346	-309
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-78	-66
Schablonränta på p-fond	-2	-
Summa	-149	-141

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 659	11 659
	11 659	11 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-223	-184
-Årets avskrivning enligt plan	-39	-39
	-262	-223
Redovisat värde vid årets slut	11 397	11 436
varav mark	1 660	1 660

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 4 502 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 18 344 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 NP10 Fastigheter BP1 AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,52 procent och den vägda kalkylräntan till 9,57 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.

ark=20250702;2025070401712

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	387	-
Redovisat värde vid årets slut	387	-

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 481	31 481
Redovisat värde vid årets slut	31 481	31 481

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
NP10 Lunstavägen AB, 559065-3373, Sundsvall	50 000	100	11 312
Np10 Teknikern AB, 559065-3365, Sundsvall	50 000	100	13 547
NP10 Väg 2 Fastigheter AB, 559065-3381, Sundsvall	50 000	100	6 622
			31 481

Not 10 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	3	-
	3	-

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -227 454, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-227 454
Summa	-227 454

Not 12 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	140	140
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	180	180
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	190	-
	510	320

Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	164	140
	164	140

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 457	8 457
	8 457	8 457

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

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

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 16 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

ank=20250702;2025070401714

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401715

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

3e4eb5b8-dc6d-4959-9b0f-54c8c1b2d085 - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 52ac436d-334f-4d1e-bc4b-d0a0b9d99c46 - SE

ark=20250702:2025070401716

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

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 Wahlen
Styrelseledamot