

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

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 Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB, 556638-9580 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick 1,6 mkr (1,6). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,2 mkr (1,3).

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

	2024	2023	2022	2019/2018	2018/2017
Hyresintäkter	1 827	1 740	1 587	1 546	1 273
Driftnetto	1 561	1 571	1 360	1 198	1 149
Överskottsgrad, %	85%	90%	86%	77%	90%
Resultat efter finansiella poster	673	793	698	519	966
Soliditet, %	29%	27%	29%	32%	23%

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 3 581 918, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 581 918
Summa	3 581 918

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

ank=20250702,202507040143

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 827	1 740
Övriga rörelseintäkter		7	-
		<u>1 834</u>	<u>1 740</u>
Fastighetskostnader	1	-257	-153
Fastighetsskatt		-16	-16
Driftnetto		<u>1 561</u>	<u>1 571</u>
Avskrivningar	2	-514	-514
Central administration	3	-148	-149
Rörelseresultat		<u>899</u>	<u>908</u>
Ränteintäkter		335	345
Räntekostnader	4	-561	-460
Resultat efter finansiella poster		<u>673</u>	<u>793</u>
Bokslutsdispositioner	5	-332	-772
Resultat före skatt		<u>341</u>	<u>21</u>
Skatt på årets resultat	6	-59	8
Årets resultat		<u>282</u>	<u>29</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401414

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 028	4 542
Summa anläggningstillgångar		4 028	4 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37	-
Fordringar hos koncernföretag		9 566	9 314
Skattefordringar		157	225
Övriga fordringar		51	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	28
Summa omsättningstillgångar		9 851	9 613
SUMMA TILLGÅNGAR		13 879	14 155

ank=20250702;2025070401415

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond		278	290
Reservfond		20	20
		<u>498</u>	<u>510</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 300	3 259
Årets resultat		282	29
		<u>3 582</u>	<u>3 288</u>
Summa eget kapital		<u>4 080</u>	<u>3 798</u>
Obeskattade reserver	9		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		59	161
Periodiseringsfonder		359	579
		<u>418</u>	<u>740</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	225	218
		<u>225</u>	<u>218</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		8 603	8 877
		<u>8 603</u>	<u>8 877</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57	25
Skulder till koncernföretag		275	275
Övriga skulder		58	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163	214
		<u>553</u>	<u>522</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 879</u>	<u>14 155</u>

ank=20250702;2025070401416

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023					
Belopp vid årets ingång	200	294	20	3 291	-36
Disposition av föregående års resultat				-36	36
Årets förändring av uppskrivningsfond		-4		4	
Årets resultat					29
Belopp vid årets utgång	200	290	20	3 259	29
2024					
Belopp vid årets ingång	200	290	20	3 259	29
Disposition av föregående års resultat				29	-29
Årets förändring av uppskrivningsfond		-12		12	
Årets resultat					282
Belopp vid årets utgång	200	278	20	3 300	282

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 2024.

ank=20250702;2025070401417

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	673	793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	514	514
	1 187	1 307
Betald skatt	16	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 203	1 323
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-55	11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 179	1 273
Investering i finansiella tillgångar	-905	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-27
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-2 707
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-905	-2 734
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	10 652
Lösen av lån	-	-9 191
Amortering av låneskulder	-274	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-274	1 461
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	335	345
Erlagd ränta	-485	-497
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	514	514

ank=20250702;2025070401418

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.

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
Byggnadsinventarier	5 år
Hyresgästanpassningar	5 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 36 % (48) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401420

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-129	-113
Reparationer och underhållskostnader	-128	-40
Summa	-257	-153

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastighet	-514	-514
Summa	-514	-514

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	-561	-460
Summa	-561	-460

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-110	-
Återföring periodiseringsfond	330	171
Lämnade koncernbidrag	-653	-1 037
Förändring avskrivningar utöver plan	101	94
Summa	-332	-772

ank=20250702;2025070401421

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-69	-1
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	17	16
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-7
Total redovisad skattekostnad	-59	8
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	341	21
Skatt enligt gällande skattesats	-70	-4
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	17	16
Schablonintäkt periodiseringsfond	-7	-5
Redovisad effektiv skatt	-59	8

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 420	8 393
-Nyanskaffningar	-	27
	8 420	8 420
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 878	-3 364
-Årets avskrivning enligt plan	-514	-514
	-4 392	-3 878
Redovisat värde vid årets slut	4 028	4 542
varav mark	583	583

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 520 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 19 500 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 Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,10 procent och kalkylräntan till 9,13 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

ank=20250702,2025070401422

fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 581 918, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 581 918
Summa	3 581 918

Not 9 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
-Ackumulerande avskrivningar utöver plan:		
Byggnadsinventarier	59	161
-Avsättning periodiseringsfond:		
Periodiseringsfond 2018	-	330
Periodiseringsfond 2019	249	249
Periodiseringsfond 2024	110	-
	418	740

Not 10 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	225	218
Summa	225	218

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 152	7 812
	9 152	7 812

Not 12 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 överensstämja 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 13 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;2025070401424

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

393f288c-fb7f-4c4f-8600-241549f302d5 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250702;2025070401425

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 Wahlén
Styrelseledamot