

Årsredovisning för
NP14 Svarvaren AB
556779-6106

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 NP14 Svarvaren AB, 556779-6106 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Svarvaren 14 som är belägen i Sandvikens kommun. 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 2 261 kkr (2 088). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 315 kkr (1 186).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	2 373	2 581	1 950	1 845	2 429
Driftnetto	2 261	2 088	1 855	1 808	2 427
Överskottsgrad, %	95%	81%	95%	98%	100%
Resultat efter finansiella poster	1 280	1 070	1 211	1 164	1 176
Soliditet, %	25%	19%	15%	13%	12%

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 vinstmedel, kronor 3 667 362, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 667 362
Summa	3 667 362

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

ank=20250703;2025070809339

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 373	2 581
Övriga rörelseintäkter		-	8
		<u>2 373</u>	<u>2 589</u>
Fastighetskostnader	1	-112	-501
Driftnetto		<u>2 261</u>	<u>2 088</u>
Avskrivningar	2	-161	-161
Central administration	3	-237	-240
Rörelseresultat		<u>1 863</u>	<u>1 687</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	3
Räntekostnader	4	-595	-620
Resultat efter finansiella poster		<u>1 280</u>	<u>1 070</u>
Bokslutsdispositioner	5	-230	-200
Resultat före skatt		<u>1 050</u>	<u>870</u>
Skatt på årets resultat	6	-213	-193
Årets resultat		<u>837</u>	<u>677</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250703_2025070809340

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	12 284	12 445
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	2 363	1 649
		<u>14 647</u>	<u>14 094</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 647</u>	<u>14 094</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	23	742
Skattefordringar		5	26
Övriga fordringar		564	515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	13
		<u>605</u>	<u>1 296</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>605</u>	<u>1 296</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 252</u>	<u>15 390</u>

ank=20250703;2025070809341

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 830	2 154
Årets resultat		837	677
		3 667	2 831
Summa eget kapital		3 767	2 931
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	11	700	470
		700	470
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	12	426	360
		426	360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	9 371
Skulder till koncernföretag		9 502	-
		9 502	9 371
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	313
Leverantörsskulder		26	771
Skulder till koncernföretag		505	915
Övriga skulder		132	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194	259
		857	2 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 252	15 390

ank=20250703;2025070809342

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	100	1 801	353
Disposition av föregående års resultat		353	-353
Årets resultat			677
Belopp vid årets utgång	100	2 154	677
2024			
Belopp vid årets ingång	100	2 154	677
Disposition av föregående års resultat		677	-677
Justeringspost		-1	
Årets resultat			837
Belopp vid årets utgång	100	2 830	837

Antal utställda aktier uppgår till 10 aktier. Kvotvärde är 10 000 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250703;2025070809343

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	1 280	1 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161	161
	1 441	1 231
Betald skatt	-126	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 315	1 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	669	-853
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-678	715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 306	1 048
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-714	-1 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-714	-1 650
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 210	1 640
Amortering av låneskulder	-10 802	-1 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-592	602
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	12	3
Erlagd ränta	-665	-599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	161	161

ank=20250703;2025070809344

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

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 66 % (31) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809346

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	-107	-500
Reparationer och underhållskostnader	-5	-1
Summa	-112	-501

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastighet	-161	-161
Summa	-161	-161

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	-426	-83
Räntekostnader till bank	-169	-537
Summa	-595	-620

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfonder	-230	-200
Summa	-230	-200

ank=20250703;2025070809347

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-147	-126
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-66	-67
Total redovisad skattekostnad	-213	-193
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 051	870
Skatt enligt gällande skattesats	-216	-179
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	2	1
Schablonränta på p-fond	-3	-1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	4	-14
Redovisad effektiv skatt	-213	-193

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 125	21 124
-Investeringar		1
	21 125	21 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 680	-8 519
-Årets avskrivning enligt plan	-161	-161
	-8 841	-8 680
Redovisat värde vid årets slut	12 284	12 445
varav mark	1 208	1 208

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 10 216 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 23 000 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 NP14 Svarvaren AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,75 procent och kalkylräntan till 9,80 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.

ank=20250703;2025070809348

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 649	-
Investeringar	714	1 649
Redovisat värde vid årets slut	2 363	1 649

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	23	742
	23	742

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 3 667 362, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 667 362
	3 667 362

Not 11 Periodiseringsfonder

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	240	240
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	30	30
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	200	200
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	230	-
	700	470

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	426	360
	426	360

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000	17 650
	11 000	17 650

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 så som 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.

ank=20250703;2025070809350

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809351

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

fb22729b-057b-4ae8-8918-41d2df639c8c - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250703;2025070809352

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

NP14 Svarvaren AB

556779-6106

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809353