

Årsredovisning för
Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB
556992-6255

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 Fastigheten Sundsvall Vävskeden 6 AB, 556992-6255 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Vävskeden 6 i Sundsvall. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 846 kkr (1 520). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 366 kkr (904).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556992-6255, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	2 346	2 076	1 721	2 176	2 140
Driftnetto	1 846	1 520	961	1 601	1 642
Överskottsgrad, %	79%	74%	56%	74%	77%
Resultat efter finansiella poster	665	254	54	826	886
Soliditet, %	6%	6%	4%	2%	1%

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 1 143 933, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 143 933
Summa	1 143 933

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

2024052121817

2024052121818

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 346	2 076
		2 346	2 076
Fastighetskostnader	1	-475	-531
Fastighetsskatt		-25	-25
Driftnetto		1 846	1 520
Avskrivningar	2	-549	-649
Central administration	3	-153	-316
Rörelseresultat		1 144	555
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		80	-
Räntekostnader	4	-559	-301
Resultat efter finansiella poster		665	254
Bokslutsdispositioner	5	-147	81
Resultat före skatt		518	335
Skatt på årets resultat	6	-100	-69
Årets resultat		418	266

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052121819

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	10 627	11 176
Summa anläggningstillgångar		<u>10 627</u>	<u>11 176</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	-	8
Fordringar hos koncernföretag		10 425	-
Skattefordringar		-	149
Övriga fordringar		4	1
		<u>10 428</u>	<u>157</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 428</u>	<u>157</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 055</u>	<u>11 333</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		725	460
Årets resultat		418	266
		1 143	726
Summa eget kapital		1 193	776
<i>Obeskattade reserver</i>	10		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		182	175
Periodiseringsfonder		420	280
		602	455
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	11	1 519	1 532
		1 519	1 532
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		16 756	7 438
		16 756	7 438
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69	99
Skulder till koncernföretag		-	377
Skatteskulder		117	-
Övriga skulder		158	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		641	609
		985	1 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 055	11 333

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	157	303
Disposition av föregående års resultat		303	-303
Årets resultat			266
Belopp vid årets utgång	50	460	266
2023			
Belopp vid årets ingång	50	460	266
Disposition av föregående års resultat		265	-266
Årets resultat			418
Belopp vid årets utgång	50	725	418

Antal utställda aktier uppgår till 50 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052121821

2024052121822

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	666	254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	549	649
	1 215	903
Betald skatt	151	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 366	904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 421	94
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-263	225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 318	1 223
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 059
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 756	435
Amortering av låneskulder	-7 438	-599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 318	-164
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	80	-
Erlagd ränta	-521	-187
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	549	649

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.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

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 intäktförs 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
Hyresgästanpassningar	3-5 år
Markanläggningar	5 år
Installationer	5 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 23 % (37) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-420	-355
Reparationer och underhållskostnader	-55	-176
Summa	-475	-531

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-549	-649
Summa	-549	-649

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-559	-301
Summa	-559	-301

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återföring periodiseringsfond	40	384
Förändring av periodiseringsfond	-180	-140
Förändring överavskrivning	-7	-163
Summa	-147	81

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-115	-90
Skatt pga ändrad beskattning	2	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	13	21
Total redovisad skattekostnad	-100	-69
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	519	335
Skatt enligt gällande skattesats	-107	-69
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	6	5
Justering skatt tidigare år	2	-
Skatt schablonränta periodiseringsfond	-2	-5
Redovisat effektiv skatt	-100	-69

2024052121826

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 326	12 834
-Omklassificering från projekt	-	1 492
	14 326	14 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 150	-2 501
-Årets avskrivning enligt plan	-549	-649
	-3 699	-3 150
Redovisat värde vid årets slut	10 627	11 176
varav mark	1 741	1 741

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 553 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 27 600 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 Sundsvall Vävsleden 6 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,30 procent och kalkylräntan till 9,45 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	-	8
	-	8

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

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 143 933, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 143 933
Summa	1 143 933

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
-Ackumulerade överavskrivningar	182	175
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2017	-	40
-Beskattningsår 2018	100	100
-Beskattningsår 2022	140	140
-Beskattningsår 2023	180	-
Summa	602	455

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 519	1 532
	1 519	1 532

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 756	8 174
	16 756	8 174

Not 13 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 överensstämma 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 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

NP3 Lager 10 AB, 559420-0924, har upplösts via fusion 2024-01-19 för att ingå i bolaget.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052121829

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

ed6225f9-a0e1-4951-ba1f-3f2b021edba7 - 2024-05-14 11:38:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b512eae-7b74-493f-8d46-09760b7eb4f5 - SE

2024052121830

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

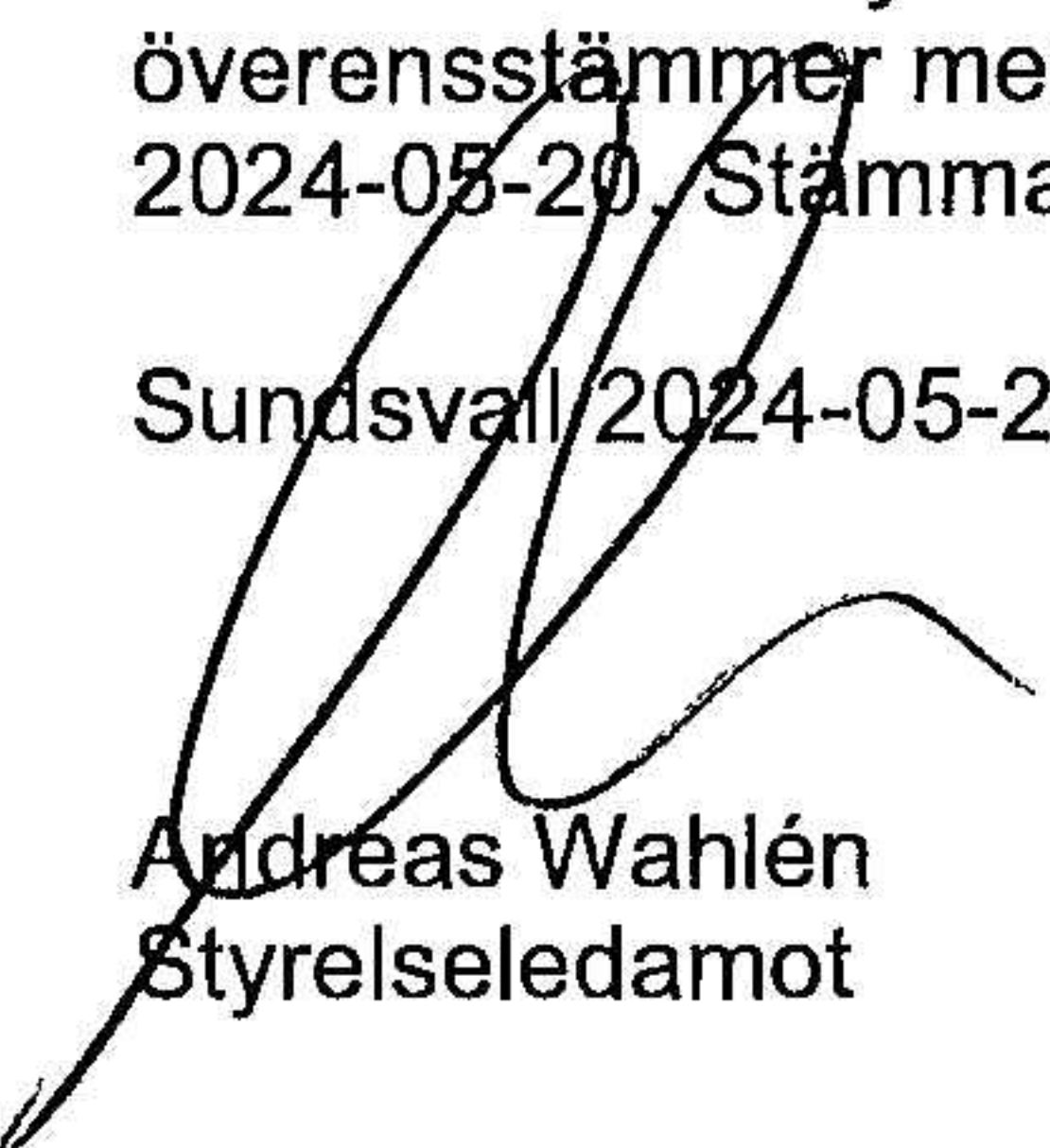
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

2024-05-21

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-20


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052121831