

Årsredovisning för
Ärväلتsvägen Fastighets AB
559176-1480

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 Ärvältsvägen Fastighets AB, 559176-1480 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastighet Vivstamon 1:54 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 till 1 335 kkr (1 314). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 855 kkr (896).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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	2019/2018
Hysesintäkter	1 501	1 442	1 281	1 077	579
Driftnetto	1 335	1 314	1 085	716	456
Överskottsgrad, %	89%	91%	85%	66%	79%
Resultat efter finansiella poster	748	737	644	308	150
Soliditet, %	16%	14%	12%	11%	6%

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 1 191 694, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 191 694
Summa	1 191 694

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

ank=20250702;2025070401806

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 501	1 442
		1 501	1 442
Fastighetskostnader	1	-140	-102
Fastighetsskatt		-26	-26
Driftnetto		1 335	1 314
Avskrivningar	2	-168	-168
Central administration	3	-187	-183
Rörelseresultat		980	963
Ränteintäkter		142	62
Räntekostnader	4	-374	-288
Resultat efter finansiella poster		748	737
Bokslutsdispositioner	5	-453	-445
Resultat före skatt		295	292
Skatt på årets resultat	6	-61	-60
Årets resultat		234	232

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401807

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	3 584	3 753
Summa anläggningstillgångar		3 584	3 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	1	-
Fordringar hos koncernföretag		3 967	3 412
Skattefordringar		5	6
Övriga fordringar		131	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	78
Summa omsättningstillgångar		4 126	3 624
SUMMA TILLGÅNGAR		7 710	7 377

ank=20250702;2025070401808

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		957	726
Årets resultat		234	232
		1 191	958
Summa eget kapital		1 241	1 008
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		56	56
Periodiseringsfonder		190	100
		246	156
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	95	96
		95	96
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 734	5 917
		5 734	5 917
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17	4
Skulder till koncernföretag		183	183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194	13
		394	200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 710	7 377

ank=20250702;2025070401809

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	691	34
Disposition av föregående års resultat		34	-34
Justeringspost		1	
Årets resultat			232
	50	726	232
2024			
Belopp vid årets ingång	50	726	232
Disposition av föregående års resultat		232	-232
Justeringspost		-1	
Årets resultat			234
Belopp vid årets utgång	50	957	234

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 2024.

ank=20250702;2025070401810

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	748	737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	168	168
	916	905
Betald skatt	-61	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	855	896
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	51	-98
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	194	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 100	614
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-918	-1 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-917	-1 225
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	6 100
Amortering av låneskulder	-183	-5 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-183	611
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets slut	-	-

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	142	62
Erlagd ränta	-323	-314
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	168	168

ank=20250702;2025070401811

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 hänför sig 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

Markinventarier

5 år

Hyresgästanpassningar

4 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 57 % (64) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401813

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-107	-100
Reparationer och underhållskostnader	-33	-2
Summa	-140	-102

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-168	-168
Summa	-168	-168

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	-374	-288
Summa	-374	-288

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-90	-90
Förändring avskrivningar utöver plan	0	16
Lämnade/mottagna koncernbidrag	-363	-371
Summa	-453	-445

ank=20250702;2025070401814

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-61	-60
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-	-
Total redovisad skattekostnad	-61	-60
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	295	291
Skatt enligt gällande skattesats	-61	-60
Skatt hänförlig till tidigare år		
Ej avdragsgilla intäkter	1	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	-
Redovisad effektiv skatt	-61	-60

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 303	4 303
	4 303	4 303
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-549	-381
-Justeringspost	-2	-1
-Årets avskrivning enligt plan	-168	-168
	-719	-550
Redovisat värde vid årets slut	3 584	3 753
varav mark	965	965

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 066 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 16 300 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 orsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid orsprismetoden 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 Ärvältsvägen Fastighets AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,25 procent och kalkylräntan till 9,29 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.

Not 8 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

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

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 191 694, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 191 694
Summa	1 191 694

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	56	56
Periodiseringsfond 2022	10	10
Periodiseringsfond 2023	90	90
Periodiseringsfond 2024	90	-
	<u>246</u>	<u>156</u>

Not 11 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	95	96
Summa	95	96

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 800	6 800
	<u>6 800</u>	<u>6 800</u>

Not 13 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 14 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

ark=20250702:2025070401817

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 inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

1f3bdfc6-c790-4c56-9242-444d002b67ce - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702;2025070401818

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 2024-06-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall, 2025-06-25

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ark=20250702;2025070401819