

Årsredovisning för  
**NP9 Fastigheter Brynäs 34:12 AB**  
559169-2685

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP9 Fastigheter Brynäs 34:12 AB, 559169-2685 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Brynäs 34:12 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 för året på driftnettonivå uppgick till 590 kkr (10 461). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 139 kkr (9 919).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, 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	2020
Hysesintäkter	735	1 275	1 185	1 117	1 099
Driftnetto	590	10 461	826	902	909
Överskottsgrad, %	80%	100%	70%	81%	83%
Resultat efter finansiella poster	-84	8 085	372	577	586
Soliditet, %	15%	27%	18%	14%	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 1 997 135, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 997 135
<b>Summa</b>	<b>1 997 135</b>

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

ank=20250702;2025070401499

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		735	1 275
Övriga rörelseintäkter		-	9 489
		<u>735</u>	<u>10 764</u>
Fastighetskostnader	1	-88	-246
Fastighetsskatt		-57	-57
<b>Driftnetto</b>		<u>590</u>	<u>10 461</u>
Avskrivningar	2	-44	-2 090
Central administration	3	-232	-150
<b>Rörelseresultat</b>		<u>314</u>	<u>8 221</u>
Ränteintäkter		390	228
Räntekostnader	4	-788	-364
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-84</u>	<u>8 085</u>
Bokslutsdispositioner	5	1 257	-8 199
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 173</u>	<u>-114</u>
Skatt på årets resultat	6	-304	36
<b>Årets resultat</b>		<u><b>869</b></u>	<u><b>-78</b></u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401500

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	7	3 706	3 751
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	7 614	10
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 320</b>	<b>3 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	6	11
Fordringar hos koncernföretag		-	150
Skattefordringar		5	484
Övriga fordringar		2 199	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20	13
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 230</b>	<b>658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 550</b>	<b>4 419</b>

ank=20250702;2025070401501

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 129	1 206
Årets resultat		869	-78
		1 998	1 128
<b>Summa eget kapital</b>		2 048	1 178
<b>Obeskattade reserver</b>	11		
Periodiseringsfonder		580	120
		580	120
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	12	29	25
		29	25
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		3 068	3 068
		3 068	3 068
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	7
Skulder till koncernföretag		7 787	-
Övriga skulder		-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38	20
		7 825	28
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 550	4 419

ank=20250702;2025070401502

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	980	226
Disposition av föregående års resultat		226	-226
Justering		1	
Årets resultat			-78
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 207</b>	<b>-78</b>
2024			
Belopp vid årets ingång	50	1 207	-78
Disposition av föregående års resultat		-78	78
Årets resultat			869
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 129</b>	<b>869</b>

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;2025070401503

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-84	8 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	44	2 090
	-40	10 175
Betald skatt	179	-256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>139</b>	<b>9 919</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 202	8
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11	-144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 052</b>	<b>9 783</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 602	-512
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-7 246
Avyttring av finansiella tillgångar	1 867	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 735</b>	<b>-7 758</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	7 787	3 068
Amortering av låneskulder	-	-5 093
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 787</b>	<b>-2 025</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	390	228
Erlagd ränta	-770	-393
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	44	2 090

ark=20250702:2025070401504

## 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 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

Hyresgäst Anpassningar

3 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 72 % (37) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401506

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-73	-121
Reparationer och underhållskostnader	-15	-125
<b>Summa</b>	<b>-88</b>	<b>-246</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-44	-2 090
<b>Summa</b>	<b>-44</b>	<b>-2 090</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-788	-364
<b>Summa</b>	<b>-788</b>	<b>-364</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-460	-
Mottagna koncernbidrag	-	1 269
Förändring avskrivningar utöver plan	-	22
Avsättning ersättningsfond	1 717	-9 490
<b>Summa</b>	<b>1 257</b>	<b>-8 199</b>

ank=20250702;2025070401507

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Aktuellt skattekostnad</b>		
Periodens skattekostnad	-33	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-267	-
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-4	36
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-304</b>	<b>36</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-125	-114
Skatt enligt gällande skattesats	26	24
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	1
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-267	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	-	12
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-3	-1
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-62	-
<b>Summa</b>	<b>-304</b>	<b>36</b>

ank=20250702;2025070401508

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 860	5 555
-Avyttringar och utrangering	-	-2 199
-Omklassificering från projekt	-	504
	<b>3 860</b>	<b>3 860</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109	-218
-Justering	-1	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	2 199
-Årets avskrivning enligt plan	-44	-2 090
	<b>-154</b>	<b>-109</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 706</b>	<b>3 751</b>
varav mark	1 429	1 429

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 566 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 15 794 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 NP9 Fastigheter Brynäs 34:12 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 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	10	2
Årets investeringar	7 604	512
Avyttring och utrangering	-	-504
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 614</b>	<b>10</b>

## Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	6	11
	<b>6</b>	<b>11</b>

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 1 997 135, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 997 135
<b>Summa</b>	<b>1 997 135</b>

### Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	-	-
Periodiseringsfonder:		
-2019	70	70
-2022	50	50
-2023	420	-
-2024	40	-
<b>Summa</b>	<b>580</b>	<b>120</b>

### Not 12 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	29	25
	<b>29</b>	<b>25</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 750	4 750
	<b>4 750</b>	<b>4 750</b>

### Not 14 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 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.

**Underskrifter**

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401511

**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**

51ad1f2e-051a-4a70-bd42-1feff442e3f1 - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

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

ank=20250702;2025070401512

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

## NP9 Fastigheter Brynäs 34:12 AB

559169-2685

### 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

ark=20250702:2025070401513