

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Projektgatan**  
559288-0677

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	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Projektgatan, 559288-0677 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Kalkylatorn 7. Under de närmsta 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 uppgår till 2,5 mkr (2,2). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,7 mkr (1,4).

#### 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

Belopp i kkr	2024	2023	2022	2020/2021
Hysesintäkter	2 584	2 326	1 918	1 501
Driftsnetto	2 464	2 206	1 798	1 501
Överskottsgrad, %	95%	95%	94%	100%
Resultat efter finansiella poster	1 689	1 625	1 611	1 353
Soliditet, %	22%	26%	22%	40%

Definitioner nyckeltal

#### Överskottsgrad

Driftsnetto 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 4 432 541, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	4 432 541
<b>Summa</b>	<b>4 432 541</b>

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

ank=20250704;2025070823117

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 584	2 326
		<u>2 584</u>	<u>2 326</u>
Fastighetskostnader	1	-4	-4
Fastighetsskatt		-116	-116
<b>Driftnetto</b>		<u>2 464</u>	<u>2 206</u>
Avskrivningar	2	-158	-55
Central administration	3	-181	-181
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 125</u>	<u>1 970</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		303	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-739	-631
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 689</u>	<u>1 625</u>
Bokslutsdispositioner	5	-1 606	-1 080
<b>Resultat före skatt</b>		<u>83</u>	<u>545</u>
Skatt på årets resultat	6	-17	-124
<b>Årets resultat</b>		<u>66</u>	<u>421</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070823118

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7,8	7 523	7 681
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	9	2 438	2 455
		<u>2 438</u>	<u>2 455</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 961</u>	<u>10 136</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		9 818	6 240
Skattefordringar		96	-
Övriga fordringar		139	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	25
		<u>10 076</u>	<u>6 497</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 076</u>	<u>6 497</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 037</u>	<u>16 633</u>

ank=20250704;2025070823119

## 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		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 367	3 946
Årets resultat		66	421
		4 433	4 367
<b>Summa eget kapital</b>		4 458	4 392
<b>Obeskattade reserver</b>	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 814	109
Periodiseringsfonder		100	100
		2 914	209
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	11 375
Skulder till koncernföretag		11 556	-
		11 556	11 375
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	375
Leverantörsskulder		1	1
Skatteskulder		-	62
Övriga skulder		325	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		783	104
		1 109	657
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 037	16 633

ank=20250704;2025070823120

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	25	3 705	241
Disposition av föregående års resultat		241	-241
Årets resultat			421
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>3 946</b>	<b>421</b>
2024			
Belopp vid årets ingång	25	3 946	421
Disposition av föregående års resultat		421	-421
Årets resultat			66
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>4 367</b>	<b>66</b>

Antal utställda aktier uppgår till 25 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070823121

ank=20250704;2025070823122

## 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	1 689	1 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	158	55
	<u>1 847</u>	<u>1 680</u>
Betald skatt	-158	-283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 689</b>	<b>1 397</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	95	-6
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	889	-1 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 673</b>	<b>173</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 813
Avyttring av finansiella tillgångar	-	2 014
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 479	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 479</b>	<b>201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	12 100	-
Amortering av låneskulder	-12 294	-374
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-194</b>	<b>-374</b>
<b>Årets kassaflöde</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</b>		
Erhållen ränta	303	286
Erlagd ränta	-715	-592
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	158	55

## 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
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 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 79 % (79) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070823124

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-4	-4
<b>Summa</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>

### Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-158	-55
<b>Summa</b>	<b>-158</b>	<b>-55</b>

### 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	-537	-
Räntekostnader till bank	-200	-628
Övriga skuldrelaterade kostnader	-2	-3
<b>Summa</b>	<b>-739</b>	<b>-631</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-100
Mottagna koncernbidrag	1 099	-
Lämnade koncernbidrag	-	-871
Förändring avskrivningar utöver plan	-2 705	-109
<b>Summa</b>	<b>-1 606</b>	<b>-1 080</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-63
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-17
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-17	-44
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-17</b>	<b>-124</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	83	545
Skatt enligt gällande skattesats	-17	-112
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	-17
Rättelse tidigare års skattemässiga avskrivningar	-	5
Skatteeffekt av schablonränta p-fond	-1	-
Ej avdragsgilla kostnader	0	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Justering temporära skillnader	29	-
Omklassificering	-29	-
<b>Summa</b>	<b>-17</b>	<b>-124</b>

ank=20250704;2025070823126

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 799	4 488
-Nyanskaffningar	-	3 311
	<b>7 799</b>	<b>7 799</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118	-63
-Årets avskrivning enligt plan	-158	-55
	<b>-276</b>	<b>-118</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 523</b>	<b>7 681</b>
varav mark	986	986

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 579 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 29 000 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 Fastighets AB Projektgatan 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 ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	1 498
Investeringar	-	1 813
Omklassificeringar	-	-3 311
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Uppskjuten skattefordran

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	2 438	2 455
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 438</b>	<b>2 455</b>

ank=20250704;2025070823127

### Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 432 541, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 432 541
<b>Summa</b>	<b>4 432 541</b>

### Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	2 814	109
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt 2023	100	100
<b>Summa</b>	<b>2 914</b>	<b>209</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>

### 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 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.

ank=20250704;2025070823128

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070823129

**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**

1827fbef-e8b6-49bb-9823-873597e10d62 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250704;2025070823130

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

Undertecknadsstyrelseledamot 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