

Årsredovisning för  
**NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB**  
559034-6572

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	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB, 559034-6572 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Saltvik 8:22. 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 808 kkr (800). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 161 kkr (194).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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
Hyresintäkter	1 173	1 149	1 048	974	940
Driftnetto	808	800	675	668	696
Överskottsgrad, %	69%	70%	64%	69%	74%
Resultat efter finansiella poster	93	-1 027	174	211	287
Soliditet, %	2%	-	6%	5%	4%

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 125 301, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	125 301
<b>Summa</b>	<b>125 301</b>

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

ank=20250702;2025070401568

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyresintäkter		1 173	1 149
		<u>1 173</u>	<u>1 149</u>
Fastighetskostnader	1	-353	-337
Fastighetsskatt		-12	-12
<b>Driftnetto</b>		<u>808</u>	<u>800</u>
Avskrivningar	2	-68	-1 216
<b>Bruttoresultat</b>		<u>740</u>	<u>-416</u>
Central administration	3	-148	-148
<b>Rörelseresultat</b>		<u>592</u>	<u>-564</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		85	59
Räntekostnader	4	-584	-522
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>93</u>	<u>-1 027</u>
Bokslutsdispositioner	5	88	5
<b>Resultat före skatt</b>		<u>181</u>	<u>-1 022</u>
Skatt på årets resultat	6	-106	153
<b>Årets resultat</b>		<u>75</u>	<u>-869</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401569

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	7	8 357	8 425
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		-	106
		-	106
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 357</b>	<b>8 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	8	-	1
Fordringar hos koncernföretag		-	2 047
Skattefordringar		73	73
Övriga fordringar		220	135
		294	2 257
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>294</b>	<b>2 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 651</b>	<b>10 788</b>

ark=20250702;2025070401570

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		50	920
Årets resultat		75	-869
		125	51
<b>Summa eget kapital</b>		175	101
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		47	66
		47	66
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	11	523	522
		523	522
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		4 008	4 095
		4 008	4 095
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17	13
Skulder till koncernföretag		3 686	5 808
Övriga skulder		35	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160	162
		3 898	6 004
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		8 651	10 788

ank=20250702;2025070401571

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>2023</b>			
Belopp vid årets ingång	50	538	82
Disposition av föregående års resultat		82	-82
Erhållet aktieägartillskott		300	
Årets resultat			-869
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>920</b>	<b>-869</b>
<b>2024</b>			
Belopp vid årets ingång	50	920	-869
Disposition av föregående års resultat		-869	869
Justeringpost		-1	
Årets resultat			75
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>75</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=20250702:2025070401572

## 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	93	-1 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	68	1 216
	161	189
Betald skatt	-	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>161</b>	<b>194</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-84	208
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16	29
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93</b>	<b>431</b>
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-653
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-653</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	308
Amortering av låneskulder	-93	-86
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-93</b>	<b>222</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	85	59
Erlagd ränta	-584	-522
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	68	1 216

ank=20250702;2025070401573

## 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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

ank=20250702,2025070401574

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad

100 år

Markanläggningar

20 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 29 % (30) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401575

## 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	-302	-321
Reparationer och underhållskostnader	-51	-16
<b>Summa</b>	<b>-353</b>	<b>-337</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	-68	-1 216
<b>Summa</b>	<b>-68</b>	<b>-1 216</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	-584	-522
<b>Summa</b>	<b>-584</b>	<b>-522</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	69	-
Förändring avskrivningar utöver plan	19	5
<b>Summa</b>	<b>88</b>	<b>5</b>

ank=20250702;2025070401576

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Aktuellt skattekostnad</b>		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	5
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-106	148
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-106</b>	<b>153</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	181	-1 022
Skatt enligt gällande skattesats	-37	211
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Justering skatt föregående år	-	5
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-70	-63
<b>Summa</b>	<b>-106</b>	<b>153</b>

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	10 646	10 646
	<b>10 646</b>	<b>10 646</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 221	-1 005
-Årets avskrivning enligt plan	-68	-1 216
	<b>-2 289</b>	<b>-2 221</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 357</b>	<b>8 425</b>
varav mark	70	70

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 185 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 9 300 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 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 NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,50 procent och kalkylräntan till 9,54 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=20250702;2025070401577

## Not 8 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	-	1
	-	1

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 vinstmedet, kronor 125 301, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	125 301
<b>Summa</b>	<b>125 301</b>

## Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	47	66
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>66</b>

## 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		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	42	41
Uppskjuten skatt på fusionerade övervärden	481	481
	<b>523</b>	<b>522</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 300	5 300
	<b>5 300</b>	<b>5 300</b>

ank=20250702;2025070401578

### 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 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.

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401579

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 indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

689fb972-1833-4125-9556-d163a622602d - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

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

ank=20250702;20250704;1589

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

**NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB**

559034-6572

**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

ank=20250702;2025070401581