

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

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	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP9 Fastigheter Brynäs 34:12 AB, 559169-2685 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 10 461 kkr (826). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 9 919 kkr (265).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, med säte i Sundsvall och ingår 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
Hysesintäkter	1 275	1 185	1 117	1 099	1 310
Driftnetto	10 461	826	902	909	1 128
Överskottsgrad, %	100%	70%	81%	83%	86%
Resultat efter finansiella poster	8 085	372	577	586	802
Soliditet, %	27%	18%	14%	12%	9%

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 1 128 346, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 128 346
<b>Summa</b>	<b>1 128 346</b>

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

2024051500951

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter		1 275	1 185
Övriga rörelseintäkter		9 489	-
		<u>10 764</u>	<u>1 185</u>
Fastighetskostnader	1	-246	-302
Fastighetsskatt		-57	-57
<b>Driftnetto</b>		<u>10 461</u>	<u>826</u>
Avskrivningar	2	-2 090	-95
Central administration	3	-150	-152
<b>Rörelseresultat</b>		<u>8 221</u>	<u>579</u>
Ränteintäkter		228	1
Räntekostnader	4	-364	-208
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>8 085</u>	<u>372</u>
Bokslutsdispositioner	5	-8 199	-72
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-114</u>	<u>300</u>
Skatt på årets resultat	6	36	-74
<b>Årets resultat</b>		<u>-78</u>	<u>226</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051500952

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	7	3 751	5 337
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	10	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 761</b>	<b>5 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	11	5
Fordringar hos koncernföretag		150	1 236
Skattefordringar		484	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>658</b>	<b>1 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 419</b>	<b>6 836</b>

2024051500953

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 206	980
Årets resultat		-78	226
		<u>1 128</u>	<u>1 206</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 178</u>	<u>1 256</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>	<b>11</b>		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		-	22
Periodiseringsfonder		120	120
		<u>120</u>	<u>142</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatt	12	25	61
		<u>25</u>	<u>61</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		3 068	5 093
		<u>3 068</u>	<u>5 093</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		7	25
Skulder till koncernföretag		-	112
Övriga skulder		1	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20	114
		<u>28</u>	<u>284</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 419</u>	<u>6 836</u>

2024051500954

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	785	195
Disposition av föregående års resultat		195	-195
Årets resultat			226
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>980</b>	<b>226</b>
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>

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.

2024051500955

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 085	372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 090	95
	10 175	467
Betald skatt	-256	-202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 919</b>	<b>265</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8	-7
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-144	38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 783</b>	<b>296</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-512	-303
Investeringar i finansiella tillgångar	-7 246	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	119
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 758</b>	<b>-184</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 068	333
Amortering av låneskulder	-5 093	-445
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 025</b>	<b>-112</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>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	228	1
Erlagd ränta	-393	-130
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	2 090	95

2024051500956

## 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

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 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.

2024051500957

### **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 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 37 % (32) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051500958

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-121	-104
Reparationer och underhållskostnader	-125	-198
<b>Summa</b>	<b>-246</b>	<b>-302</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-2 090	-95
<b>Summa</b>	<b>-2 090</b>	<b>-95</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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-364	-207
Räntekostnader, övriga	-	-1
<b>Summa</b>	<b>-364</b>	<b>-208</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-50
Mottagna koncernbidrag	1 269	-
Förändring avskrivningar utöver plan	22	-22
Avsättning ersättningsfond	-9 490	-
<b>Summa</b>	<b>-8 199</b>	<b>-72</b>

2024051500959

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-38
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	36	-36
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>36</b>	<b>-74</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-114	300
Skatt enligt gällande skattesats	24	-62
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	12	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-	-12
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>-74</b>

2024051500960

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 555	5 213
-Nyanskaffningar	-	36
-Avyttringar och utrangering	-2 199	-
-Omklassificering från projekt	504	306
	<b>3 860</b>	<b>5 555</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218	-123
-Avyttringar och utrangeringar	2 199	-
-Årets avskrivning enligt plan	-2 090	-95
	<b>-109</b>	<b>-218</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 751</b>	<b>5 337</b>
varav mark	1 429	1 429

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 630 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 6 500 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 7,40 procent och kalkylräntan till 9,55 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 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2	40
Årets investeringar	512	268
Omklassificeringar	-	-306
Avyttring och utrangering	-504	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

## Not 9 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	11	5
	<b>11</b>	<b>5</b>

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

2024051500961

## Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 128 346, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 128 346
<b>Summa</b>	<b>1 128 346</b>

## Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	-	22
Periodiseringsfonder:		
-2019	70	70
-2022	50	50
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>142</b>

## Not 12 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	25	61
	<b>25</b>	<b>61</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 750	5 800
	<b>4 750</b>	<b>5 800</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.

2024051500962

## 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

2024051500963

**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**

ae37d0c4-c6c2-4020-8492-a1608d78e214 - 2024-05-13 11:42:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0b76ebe6-fd54-4b7f-b82e-83c08f97feaf - SE

2024051500964

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

2024-05-15

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2024051500965