

Årsredovisning för  
**NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB**  
559127-2355

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 NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB, 559127-2355 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Blixten 5 i Gävle kommun. 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 1 805 kkr (1 122). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 534 kkr (22).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, 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	2 526	1 503	2 344	1 832	2 415
Driftnetto	1 805	1 122	1 922	976	1 977
Överskottsgrad, %	71%	75%	82%	53%	82%
Resultat efter finansiella poster	62	-328	1 133	341	1 125
Soliditet, %	10%	11%	12%	8%	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 1 619 717, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 619 717
<b>Summa</b>	<b>1 619 717</b>

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

ank=20250704;2025070822615

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 526	1 503
Övriga rörelseintäkter		1	130
		<u>2 527</u>	<u>1 633</u>
Fastighetskostnader	1	-671	-460
Fastighetsskatt		-51	-51
<b>Driftnetto</b>		<u>1 805</u>	<u>1 122</u>
Avskrivningar	2	-472	-350
Central administration	3	-233	-357
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 100</u>	<u>415</u>
Ränteintäkter		32	20
Räntekostnader	4	-1 070	-763
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>62</u>	<u>-328</u>
Bokslutsdispositioner	5	-48	4
<b>Resultat före skatt</b>		<u>14</u>	<u>-324</u>
Skatt på årets resultat	6	-147	-39
<b>Årets resultat</b>		<u>-133</u>	<u>-363</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822616

## 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>			
Förvaltningsfastighet	7	14 383	14 190
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	477	390
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		-	32
		-	32
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 860</b>	<b>14 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	14
Fordringar hos koncernföretag		1 133	1 422
Skattefordringar		-	13
Övriga fordringar		81	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221	127
		1 435	1 576
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 435</b>	<b>1 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 295</b>	<b>16 188</b>

ank=20250704;2025070822617

ank=20250704;2025070822618

## 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		1 752	2 116
Årets resultat		-133	-363
		1 619	1 753
<b>Summa eget kapital</b>		1 669	1 803
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	80	52
Periodiseringsfonder		20	-
		100	52
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	11	434	338
		434	338
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		13 020	13 020
		13 020	13 020
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		388	533
Skatteskulder		5	-
Övriga skulder		14	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		665	404
		1 072	975
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		16 295	16 188

## 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	1 949	167
Disposition av fåregående års resultat		167	-167
Årets resultat			-363
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>2 116</b>	<b>-363</b>
<b>2024</b>			
Belopp vid årets ingång,	50	2 116	-363
Disposition av föregående års resultat		-364	363
Årets resultat			-133
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 752</b>	<b>-133</b>

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822619

## 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	62	-328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	472	350
	534	22
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>534</b>	<b>22</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-163	53
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	92	1 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>463</b>	<b>1 810</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-752	-389
Avyttring av finansiella tillgångar	289	-484
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-463</b>	<b>-873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	763
Amortering av låneskulder	-	-1 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-937</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	32	20
Erlagd ränta	-896	-763
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	472	350

ank=20250704;2025070822620

## 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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	3 år
Hyresgästpassningar	5 år
Markanläggningar	20 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 26 % (18) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822622

## 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	-597	-429
Reparationer och underhållskostnader	-74	-31
<b>Summa</b>	<b>-671</b>	<b>-460</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	-472	-350
<b>Summa</b>	<b>-472</b>	<b>-350</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	-1 070	-763
<b>Summa</b>	<b>-1 070</b>	<b>-763</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond	-20	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-28	4
<b>Summa</b>	<b>-48</b>	<b>4</b>

ank=20250704;2025070822623

**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	-18	-
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-129	-39
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-147</b>	<b>-39</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	14	-324
Skatt enligt gällande skattesats	-3	67
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-144	-106
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-147</b>	<b>-39</b>

ank=20250704;2025070822624

ank=20250704;2025070822625

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 621	15 621
-Omklassificeringar	665	-
	<b>16 286</b>	<b>15 621</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 431	-1 080
-Årets avskrivning enligt plan	-472	-351
	<b>-1 903</b>	<b>-1 431</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 383</b>	<b>14 190</b>
varav mark	1 596	1 596

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 11 973 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 26 500 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 NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,78 procent och den vägda kalkylräntan till 9,83 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	390	-
Investeringar	752	390
Omklassificeringar	-665	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>477</b>	<b>390</b>

### Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 619 717, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 619 717
	<u>1 619 717</u>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
Maskiner och inventarier	80	52
Periodiseringsfond 2024	20	-
	<u>100</u>	<u>52</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		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	434	338
	<u>434</u>	<u>338</u>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 009	14 009
	<u>14 009</u>	<u>14 009</u>

### 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 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 14 Händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

ank=20250704;2025070822627

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822628

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

6436c167-f3fd-441e-baa7-e6bc8edc3016 - 2025-06-13 19:36:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6c37b5dd-1ed3-4c73-8d45-a5b330af8e08 - SE

ank=20250704;2025070822629

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

**NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB**  
559127-2355

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot 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

ank=20250704;2025070822630