

Årsredovisning
för
3 N Bostäder AB
556675-7950
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-05.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Carolina Nämberg Mitic, Styrelseledamot
2026-05-06

Styrelsen för 3 N Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheten Norrköping Assessorn 2 förvärvats.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 491	10 931	9 386	9 037	8 864
Resultat efter finansiella poster	-440	1 179	64	1 075	247
Soliditet (%)	5	6	6	6	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	5 806 332	314 603	6 220 935
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		314 603	-314 603	0
Årets resultat			451 879	451 879
Belopp vid årets utgång	100 000	6 120 935	451 879	6 672 814

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 120 935
årets vinst	451 879
	6 572 814
disponeras så att i ny räkning överföres	6 572 814
	6 572 814

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	11 491 254	10 931 242
Övriga rörelseintäkter	42 802	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	11 534 056	10 931 242

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-8 903 991	-6 887 641
Personalkostnader	-12 372	-12 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-946 551	-909 657
Summa rörelsekostnader	-9 862 914	-7 809 718
Rörelseresultat	1 671 142	3 121 524

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 111 329	-1 942 312
Summa finansiella poster	-2 111 320	-1 942 291
Resultat efter finansiella poster	-440 178	1 179 233

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	892 057	0
Lämnade koncernbidrag	0	-864 630
Summa bokslutsdispositioner	892 057	-864 630
Resultat före skatt	451 879	314 603

Årets resultat

451 879

314 603

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgifter

2

22 725

37 875

Summa immateriella anläggningstillgångar

22 725

37 875

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3, 11

120 080 552

103 255 793

Inventarier, verktyg och installationer

4

246 000

277 635

Summa materiella anläggningstillgångar

120 326 552

103 533 428

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

6

1 532 426

1 832 426

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

63 000

63 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 595 426

1 895 426

Summa anläggningstillgångar

121 944 703

105 466 729

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

233

Övriga fordringar

662

885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

119 405

148 510

Summa kortfristiga fordringar

120 067

149 628

Kassa och bank

8

Kassa och bank

726 875

134 641

Summa kassa och bank

726 875

134 641

Summa omsättningstillgångar

846 942

284 269

SUMMA TILLGÅNGAR

122 791 645

105 750 998

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 120 935

5 806 332

Årets resultat

451 879

314 603

Summa fritt eget kapital

6 572 814

6 120 935

Summa eget kapital

6 672 814

6 220 935

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

88 830 419

73 832 259

Skulder till koncernföretag

25 126 222

23 060 869

Övriga skulder

629 475

629 475

Summa långfristiga skulder

114 586 116

97 522 603

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

94 990

734 950

Skatteskulder

41 236

35 937

Övriga skulder

1 031

1 035

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 395 458

1 235 538

Summa kortfristiga skulder

1 532 715

2 007 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

122 791 645

105 750 998

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgift 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier, verktyg och installationer 10 år

Not 2 Anslutningsavgifter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 450	120 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 450	120 450
Ingående avskrivningar	-82 575	-67 425
Årets avskrivningar	-15 150	-15 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 725	-82 575
Utgående redovisat värde	22 725	37 875

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 089 002	97 782 752
Inköp	17 724 525	806 250
Övertaget via fusion	0	12 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 813 527	111 089 002
Ingående avskrivningar	-7 833 209	-6 973 000
Övertaget via fusion	0	-14 474
Årets avskrivningar	-899 766	-845 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 732 975	-7 833 209
Utgående redovisat värde	120 080 552	103 255 793

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	569 208	261 708
Inköp		307 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569 208	569 208
Ingående avskrivningar	-291 573	-257 275
Årets avskrivningar	-31 635	-34 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-323 208	-291 573
Utgående redovisat värde	246 000	277 635

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 832 426	2 032 426
Avgående fordringar	-300 000	0
Omföring vid fusion	0	-200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 532 426	1 832 426
Utgående redovisat värde	1 532 426	1 832 426

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 000	91 500
Återbetalning av insatskapital		-28 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 000	63 000
Utgående redovisat värde	63 000	63 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 200 000	2 200 000

Not 9 Långfristiga skulder

Då det är styrelsens uppfattning att krediter med kortare löptid än ett år kommer att förlängas redovisas samtliga krediter som långfristiga.

För långfristiga skulder saknas amorteringsplan.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	92 751 000	78 276 000
	92 751 000	78 276 000

Carolina Nämberg Mitic
Carolina Nämberg Mitic
Ordförande
2026-05-05

Kate Berglund Nämberg
Kate Berglund Nämberg
2026-05-05

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

Gunnar Feucht
Gunnar Feucht
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 3 N Bostäder AB
Org.nr 556675-7950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 3 N Bostäder AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 3 N Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 3 N Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 3 N Bostäder AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 3 N Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2026-05-05

Gunnar Feucht
Gunnar Feucht
Auktoriserad revisor