

Årsredovisning för  
**NP3 Förvaltning 2 Sandviken AB**  
559311-6972

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	10-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Förvaltning 2 Sandviken AB, 559311-6972 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av Tuna 3:11 i Sandviken. 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 uppgår till 4 mkr (-0,1). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,6 mkr (-0,4).

#### 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

	2023	2022	2021
Hysesintäkter	4 622	-	-
Driftnetto	4 031	-130	-4
Överskottsgrad, %	87%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster	287	-475	-68
Soliditet, %	0%	1%	0%

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 det 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 den ansamlade förlusten, kronor -17 488, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-17 488
<b>Summa</b>	<b>-17 488</b>

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt ägare och i samband med detta namn från NALYD Sandviken AB till NP3 Förvaltning AB.

2024052122011

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		4 622	-
		4 622	-
Fastighetskostnader	1	-529	-68
Fastighetsskatt		-62	-62
<b>Driftnetto</b>		4 031	-130
Avskrivningar	2	-296	-
Central administration	3,4	-21	-77
<b>Rörelseresultat</b>		3 714	-207
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6	-
Räntekostnader	5	-3 433	-268
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		287	-475
Bokslutsdispositioner	6	-2 486	214
<b>Resultat före skatt</b>		-2 199	-261
Skatt på årets resultat	7	-39	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 238</b>	<b>-261</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122012

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	8	41 839	6 016
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	-	853
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 839</b>	<b>6 869</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		172	-
		<b>172</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 275</b>	<b>1 429</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 447</b>	<b>1 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 286</b>	<b>8 298</b>

2024052122013

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 221	282
Årets resultat		-2 238	-261
		-17	21
<b>Summa eget kapital</b>		33	71
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	2 131	-
		2 131	-
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	12	39	-
		39	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3	-
Skulder till koncernföretag		40 377	7 738
Skatteskulder		124	62
Övriga skulder		215	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364	342
		41 083	8 227
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		43 286	8 298

2024052122014

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	50	-68
Disposition av föregående års resultat		-68	68
Aktieägartillskott		300	
Årets resultat			-261
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>282</b>	<b>-261</b>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	282	-261
Disposition av föregående års resultat		-261	261
Aktieägartillskott		2 200	
Årets resultat			-2 238
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>2 221</b>	<b>-2 238</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.

2024052122015

## 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	287	-475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	296	-
	583	-475
Betald skatt	62	62
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>645</b>	<b>-413</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 029	301
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	155	426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 829</b>	<b>314</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 266	-1 098
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-35 266</b>	<b>-1 098</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	32 639	-
Amortering av låneskulder	-356	-331
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>32 283</b>	<b>-331</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-154</b>	<b>-1 115</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 429</b>	<b>2 544</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 275</b>	<b>1 429</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	6	-
Erlagd ränta	-3 433	-268
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	296	-
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 275	1 429

2024052122016

## 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. Det är första året som bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Tidigare tillämpades BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Byte av redovisningsprincip har inte haft någon påverkan på bolagets resultat efter finansiell ställning. Historiska nyckeltal har inte räknats om enligt den nya principen.

### 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.

2024052122017

### **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	5 år
Byggnadsinventarier	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 4 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122018

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-529	-6
Reparationer och underhållskostnader	-	-62
<b>Summa</b>	<b>-529</b>	<b>-68</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	-296	-
<b>Summa</b>	<b>-296</b>	<b>-</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

### Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 433	-268
<b>Summa</b>	<b>-3 433</b>	<b>-268</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	-	214
Lämnade koncernbidrag	-356	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-2 130	-
<b>Summa</b>	<b>-2 486</b>	<b>214</b>

2024052122019

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-39	-
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-39</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-2 199	-261
Skatt enligt gällande skattesats	453	54
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-72	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-421	-54
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-39</b>	<b>-</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 016	5 771
-Nyanskaffningar	-	245
-Omklassificering från projekt	36 119	-
	<b>42 135</b>	<b>6 016</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-296	-
	<b>-296</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 839</b>	<b>6 016</b>
varav mark	6 016	6 016

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 33 804 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 40 000 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.

## Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	853	-
Investeringar	35 266	853
Omklassificeringar	-36 119	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>853</b>

## Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -17 488, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-17 488
<b>Summa</b>	<b>-17 488</b>

## Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Byggnadsinventarier	2 131	-
	<b>2 131</b>	<b>-</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		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	39	-
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>-</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-
	<b>-</b>	<b>-</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 likvida medel och 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 upplupen 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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

## Underskrifter

Sundsvall enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2024052122022

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

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**

dbefdda-508b-4538-a394-2e62c8e2c6aa - 2024-05-18 08:30:25 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 3d94d472-8d2b-4840-9ca4-bf38372b4939 - SE

2024052122023

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

NP3 Förvaltning 2 Sandviken AB  
559311-6972

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-20

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2024052122024