

Årsredovisning för
NP3 Munkboängen AB
559305-6145

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 Munkboängen AB, 559305-6145 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Munkboängen 4. 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 1 184 tkr (1 203). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -62 tkr (98).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021/2021
Hysesintäkter	1 354	1 421	1 263	832
Driftnetto	1 184	1 203	1 148	752
Överskottsgrad, %	87%	84%	91%	90%
Resultat efter finansiella poster	-223	-71	322	198
Soliditet, %	1%	1%	2%	1%

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 81 984, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	81 984
Summa	81 984

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

ank=20250704;2025070823169

ank=20250704;2025070823170

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 354	1 421
		<u>1 354</u>	<u>1 421</u>
Fastighetskostnader	1	-145	-193
Fastighetsskatt		-25	-25
Driftnetto		<u>1 184</u>	<u>1 203</u>
Avskrivningar	2	-170	-170
Central administration	3	-154	-155
Bruttoresultat		<u>860</u>	<u>878</u>
Förvaltningsresultat		<u>860</u>	<u>878</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 085	-954
Resultat efter finansiella poster		<u>-223</u>	<u>-71</u>
Bokslutsdispositioner	5	-10	-10
Resultat före skatt		<u>-233</u>	<u>-81</u>
Skatt på årets resultat	6	-111	-114
Årets resultat		<u>-344</u>	<u>-195</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	16 374	16 544
Summa anläggningstillgångar		<u>16 374</u>	<u>16 544</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		25	22
Övriga fordringar		129	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	29
		<u>182</u>	<u>150</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>182</u>	<u>150</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 556</u>	<u>16 694</u>

ank=20250704;2025070823171

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		426	421
Årets resultat		-344	-195
		82	226
		132	276
Summa eget kapital		132	276
Obeskattade reserver	9		
Periodiseringsfonder		20	10
		20	10
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	394	289
		394	289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	9 352
Skulder till koncernföretag		8 595	-
		8 595	9 352
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	312
Leverantörsskulder		54	1
Skulder till koncernföretag		7 077	6 176
Övriga skulder		74	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210	231
		7 415	6 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 556	16 694

ank=20250704;2025070823172

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	140	281
Disposition av föregående		281	-281
Årets resultat			-195
Belopp vid årets utgång	50	421	-195
2024			
Belopp vid årets ingång	50	421	-195
Erhållet aktieägartillskott		200	
Disposition av föregående års resultat		-195	195
Belopp vid årets utgång	50	426	-344

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=20250704;2025070823173

ank=20250704;2025070823174

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-223	-71
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170	170
	-53	99
Betald skatt	-9	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-62	98
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	200	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198	258
Investeringar i finansiella tillgångar	-30	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30	-37
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000	-
Amortering av låneskulder	-9 168	-221
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168	-221
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	2	5
Erlagd ränta	-1 107	-909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	170	170

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. Avskrivningarna på under året anskaffade tillgångar beräknas 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. För de under året förvärvade och avyttrade tillgångarna har hänsyn tagits till innehavandetiden.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad

100 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 49 % (42) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070823176

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-20	-115
Reparationer och underhållskostnader	-61	-14
Tomträttsavgäld	-64	-64
Summa	-145	-193

bolaget har en fastighet upplåtnad med tomträtt.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2024 års utgång hade bolaget 1 fastighet upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2030-10-01 med en årskostnad om 64 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-170	-170
Summa	-170	-170

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	-920	-439
Räntekostnader till bank	-165	-515
Summa	-1 085	-954

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond	-10	-10
Summa	-10	-10

ank=20250704;2025070823177

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-6	-9
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-105	-105
Total redovisad skattekostnad	-111	-114
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-232	-81
Skatt enligt gällande skattesats	48	17
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-8	-131
Ej avdragsgilla kostnader	-151	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Summa	-111	-114

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	17 011	17 011
	17 011	17 011
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-467	-297
-Årets avskrivning enligt plan	-170	-170
	-637	-467
Redovisat värde vid årets slut	16 374	16 544
varav mark	-	-

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 14 463 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 16 200 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 NP3 Munkboängen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,50 procent och kalkylräntan till 8,52 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 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 81 984, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	81 984
Summa	81 984

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Periodiseringsfond 2023	10	10
-Periodiseringsfond 2024	10	-
Summa	20	10

Not 10 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	394	289
	394	289

Förändring av uppskjuten skatt ha redovisats över årets resultat.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	9 000	10 200
	9 000	10 200

Not 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 12 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=20250704;2025070823180

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

b46398a0-c36a-4d83-99c9-7670e37d4920 - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 52ac436d-334f-4d1e-bc4b-d0a0b9d99c46 - SE

ank=20250704;2025070823181

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 Munkboängen AB

559305-6145

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;2025070823182