

Årsredovisning för
NP3 Sörrosen AB
556487-4617

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	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Sörrosen AB, 556487-4617 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 30:9 samt Sörby Urfjäll 30:5. 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 uppgår till 547 kkr (571). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -712 kkr (252).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	737	589	924	480	636
Driftnetto	547	571	916	-	-
Överskottsgrad, %	74%	97%	99%	-	-
Resultat efter finansiella poster	-387	324	675	316	141
Soliditet, %	1%	83%	35%	26%	19%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat Sörby Urfjäll Fastighets AB, 559472-9245, vilket senare under året upplösts via fusion med bolaget. NP3 Lager 2 AB, 559420-0940, har även det upplösts via fusion med bolaget under året.

ank=20250704;2025070822262

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 påverkas 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.

ank=20250704;2025070822263

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande ansamlad förlust, kronor -46 324, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-46 324
Summa	-46 324

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

ank=20250704;2025070822264

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		737	589
		<u>737</u>	<u>589</u>
Fastighetskostnader	1	-163	-10
Fastighetsskatt		-27	-8
Driftnetto		<u>547</u>	<u>571</u>
Avskrivningar	2	-27	-25
Central administration	3	-274	-135
Rörelseresultat		<u>246</u>	<u>411</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		51	5
Räntekostnader	4	-684	-92
Resultat efter finansiella poster		<u>-387</u>	<u>324</u>
Bokslutsdispositioner	5	-17	-74
Resultat före skatt		<u>-404</u>	<u>250</u>
Skatt på årets resultat	6	-29	-52
Årets resultat		<u>-433</u>	<u>198</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822265

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	13 136	802
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	278	-
Summa anläggningstillgångar		13 414	802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	1 264
Skattefordringar		128	1
Övriga fordringar		120	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	11
		262	1 276
Summa omsättningstillgångar		262	1 276
SUMMA TILLGÅNGAR		13 676	2 078

ank=20250704;2025070822266

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		386	1 407
Årets resultat		-433	198
		<u>-47</u>	<u>1 605</u>
Summa eget kapital		<u>73</u>	<u>1 725</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	7	-
Periodiseringsfonder	11	199	189
		<u>206</u>	<u>189</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	21	6
		<u>21</u>	<u>6</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		8 100	-
Övriga långfristiga skulder		50	-
		<u>8 150</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		297	11
Skulder till koncernföretag		4 563	-
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366	147
		<u>5 226</u>	<u>158</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 676</u>	<u>2 078</u>

ank=20250704;2025070822267

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	871	536
Disposition av föregående års resultat			536	-536
Årets resultat				198
Belopp vid årets utgång	100	20	1 407	198
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	1 407	198
Disposition av föregående års resultat			198	-198
Erhållna aktieägartillskott			500	
Fusionsresultat			-1 719	
Årets resultat				-433
Belopp vid årets utgång	100	20	386	-433

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822268

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	-387	324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-185	25
	-572	349
Betald skatt	-140	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-712	252
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-115	-11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-616	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 443	282
Förvärv av rörelsegren	365	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-278	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	62
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	1 264	2 040
Investering i finansiella tillgångar	-3 551	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 200	2 102
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	21 596	-
Amortering av låneskulder	-17 953	-2 585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 643	-2 585
Årets kassaflöde	-	-201
Likvida medel vid årets början		201
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	51	0
Erlagd ränta	-581	-92
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	27	25
Fusion	-212	-
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	-

ank=20250704;20250708222269

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 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 redovisningsprinciper har inte haft någon påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

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 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.

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 85 % (91) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822271

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-157	-10
Reparationer och underhållskostnader	-6	-
Summa	-163	-10

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-27	-25
Summa	-27	-25

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	-684	-32
Räntekostnader till bank	-	-60
Summa	-684	-92

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring avskrivningar utöver plan	-7	-
Förändring av periodiseringsfond	-10	-74
Summa	-17	-74

ank=20250704;2025070822272

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-13	-46
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-16	-6
Total redovisad skattekostnad	-29	-52
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-404	250
Skatt enligt gällande skattesats	83	-52
Ej avdragsgilla kostnader	3	-
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-1	-
Årets ej avdragsgilla ränta	-113	-
Redovisad effektiv skatt	-29	-52

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 225	1 344
-Avyttring och utrangeringar	-	-119
-Tillkommande värde vid fusion	12 361	-
	13 586	1 225
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-423	-454
-Avyttringar och utrangeringar	-	56
-Årets avskrivning enligt plan	-27	-25
	-450	-423
Redovisat värde vid årets slut	13 136	802
varav mark	1 168	146

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 4 186 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 13 659 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 Sörrosen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,50 procent och kalkylräntan till 9,54 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.

ank=20250704;2025070822273

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	278	-
Redovisat värde vid årets slut	278	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor -46 324, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-46 324
Summa	-46 324

Not 10 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	7	-
	7	-

Not 11 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	80	80
Periodiseringsfond 2020	35	35
Periodiseringsfond 2023	74	74
Periodiseringsfond 2024	10	-
	199	189

Not 12 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	21	6
Summa	21	6

ank=20250704;2025070822274

Not 13 Fusion

Sörby Urfjäll Fastighets AB, 559472-9245, har under året upplösts via fusion med bolaget. NP3 Lager 2 AB, 559420-0940, har även det upplösts via fusion med bolaget under året.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i de infusionerade bolaget per fusionsdagarna 2024-03-05 (NP3 Lager 2 AB) samt 2024-09-06 (Sörby Urfjäll Fastighets AB) framgår nedan.

	<i>Belopp per</i> 2024-03-05. 559420-0940	<i>Belopp per</i> 2024-09-06, 559472-9245
Nettoomsättning	-	248
Rörelseresultat	-	213
Anläggningstillgångar	5 302	7 052
Omsättningstillgångar	25	355
Skulder	7 046	3 644

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 522	3 850
	8 522	3 850

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är leverantörsskulder.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma 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 16 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat

ank=20250704;2025070822275

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822276

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

5bb034ec-df67-4db0-bf07-567599917d67 - 2025-06-18 19:34:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5a433275-36cf-4963-82c9-dd7fce686eb6 - SE

ank=20250704;2025070822277

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 Sörrosen AB

556487-4617

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.

Sundsval, 2025-06-30


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822278