

Årsredovisning för
NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB
559004-2445

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB, 559004-2445 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Rödbergsmyrans 8 i Umeå 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 2,4 mkr (2,3). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,0 mkr (0,8).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, 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
Hysesintäkter	2 931	2 786	2 553	2 378	2 370
Driftnetto	2 388	2 303	2 059	2 045	2 032
Överskottsgrad, %	81%	83%	81%	86%	86%
Resultat efter finansiella poster	861	887	977	840	548
Soliditet, %	31%	30%	28%	24%	17%

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 4 434 458, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	4 434 458
Summa	4 434 458

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

ank=20250704;2025070822597

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 931	2 786
		<u>2 931</u>	<u>2 786</u>
Fastighetskostnader	1	-427	-367
Fastighetsskatt		-116	-116
Driftnetto		<u>2 388</u>	<u>2 303</u>
Avskrivningar	2	-258	-258
Central administration	3,4	-149	-149
Rörelseresultat		<u>1 981</u>	<u>1 896</u>
Ränteintäkter		3	122
Räntekostnader	5	-1 123	-1 131
Resultat efter finansiella poster		<u>861</u>	<u>887</u>
Bokslutsdispositioner	6	-143	-140
Resultat före skatt		<u>718</u>	<u>747</u>
Skatt på årets resultat	7	-241	-229
Årets resultat		<u>477</u>	<u>518</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822598

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	25 490	25 748
Summa anläggningstillgångar		25 490	25 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	151	-
Skattefordran		101	113
Fordringar hos koncernföretag		2 664	1 798
Övriga fordringar		147	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41	70
		3 104	2 063
Summa omsättningstillgångar		3 104	2 063
SUMMA TILLGÅNGAR		28 594	27 811

ank=20250704;2025070822599

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		4 333	4 333
		<u>4 383</u>	<u>4 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 897	3 379
Erhållna aktieägartillskott		60	60
Årets resultat		477	518
		<u>4 434</u>	<u>3 957</u>
Summa eget kapital		<u>8 817</u>	<u>8 340</u>
Obeskattade reserver	11		
Periodiseringsfonder		380	230
Ackumulerade överavskrivningar		-	7
		<u>380</u>	<u>237</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	464	322
		<u>464</u>	<u>322</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 404	18 404
		<u>18 404</u>	<u>18 404</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45	55
Övriga skulder		128	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356	372
		<u>529</u>	<u>508</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 594</u>	<u>27 811</u>

ank=20250704;2025070822600

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	50	4 333	2 694	685
Disposition av föregående års resultat			685	-685
Erhållet aktieägartillskott			60	
Årets resultat				518
Belopp vid årets utgång	50	4 333	3 439	518
2024				
Belopp vid årets ingång	50	4 333	3 379	518
Disposition av föregående års resultat			518	-518
Erhållet aktieägartillskott			60	
Årets resultat				477
Belopp vid årets utgång	50	4 333	3 957	477

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;2025070822601

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	861	887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	258	258
	1 119	1 145
Betald skatt	-87	-340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 032	805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-187	19
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21	-210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	866	614
Investeringar i finansiella tillgångar	-866	-401
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-866	-401
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-213
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-213
Årets kassaflöde	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	3	122
Erlagd ränta	-1 173	-1 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	258	258

ank=20250704;2025070822602

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 ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier och verktyg	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% (28) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822604

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-381	-362
Reparationer och underhållskostnader	-46	-5
Summa	-427	-367

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-258	-258
Summa	-258	-258

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 123	-1 125
Räntor övriga	-	-6
Summa	-1 123	-1 131

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-150	-140
Förändring avskrivningar utöver plan	7	-
Summa	-143	-140

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-99	-87
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-142	-142
Total redovisad skattekostnad	-241	-229
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	718	747
Skatt enligt gällande skattesats	-148	-154
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonränta på p-fond	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiverats	-93	-74
Redovisad effektiv skatt	-241	-229

ank=20250704;2025070822606

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 293	30 293
	30 293	30 293
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 545	-4 287
-Årets avskrivning enligt plan	-258	-258
	-4 803	-4 545
Redovisat värde vid årets slut	25 490	25 748
varav mark	1 242	1 242

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 17 588 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 31 900 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 kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs i 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 Rödbergsmyrans Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,46 procent och kalkylräntan till 8,48 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 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	151	-
	151	-

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 434 458, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 434 458
Summa	4 434 458

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
- Inventarier och verktyg	-	7
<i>Periodiseringsfonder</i>		
-Beskattningsår 2022	90	90
-Beskattningsår 2023	140	140
-Beskattningsår 2024	150	-
Summa	380	237

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
Förvaltningsfastigheter	464	322

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom 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 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 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 525	19 525
	19 525	19 525

Not 15 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;2025070822609

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

8b701fe7-a8de-4933-9cfe-93606cb45866 - 2025-06-18 19:34:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5a433275-36cf-4963-82c9-dd7fce686eb6 - SE

ank=20250704;2025070822610

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 Rödbergsmyran Fastigheter AB

559004-2445

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;202507082261