

Årsredovisning för
Sundsvall Högom 3:155 AB
559152-7733

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

Sundsvall Högom 3:155 AB

559152-7733

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-26

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401495

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sundsvall Högom 3:155 AB, 559152-7733 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Högom 3:155 i Sundsvall. 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 670 kkr (1783). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -694 kkr (468).

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	1 300	2 044	2 043	1 989	1 964
Driftnetto	670	1 783	1 902	1 950	1 913
Överskottsgrad, %	52%	87%	93%	98%	97%
Resultat efter finansiella poster	-971	358	959	1 226	1 119
Soliditet, %	10%	12%	13%	11%	8%

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 2 539 429, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 539 429
Summa	2 539 429

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

ank=20250702;2025070401481

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 300	2 044
		1 300	2 044
Fastighetskostnader	1	-591	-222
Fastighetsskatt		-39	-39
Driftnetto		670	1 783
Avskrivningar	2	-277	-255
Bruttoresultat		393	1 528
Central administration	3	-231	-149
Rörelseresultat		162	1 379
Ränteintäkter		69	108
Räntekostnader	4	-1 202	-1 129
Resultat efter finansiella poster		-971	358
Bokslutsdispositioner	5	470	-22
Resultat före skatt		-501	336
Skatt på årets resultat	6	-78	-45
Årets resultat		-579	291

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401482

ank=20250702;2025070401483

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	20 161	20 356
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	2 983	1 000
Summa anläggningstillgångar		23 144	21 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	-	258
Fordringar hos koncernföretag		920	4 079
Skattefordringar		184	184
Övriga fordringar		1 294	685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225	31
Summa omsättningstillgångar		2 623	5 237
SUMMA TILLGÅNGAR		25 767	26 593

ank=20250702;2025070401484

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
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 119	2 828
Årets resultat		-579	291
		2 540	3 119
Summa eget kapital		2 590	3 169
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		3 447	3 461
Periodiseringsfonder		230	255
		3 677	3 716
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	247	169
		247	169
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 113	18 113
		18 113	18 113
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72	1 308
Övriga skulder		143	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		925	118
		1 140	1 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 767	26 593

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	2 274	554
Disposition av föregående års resultat		554	-554
Årets resultat			291
Belopp vid årets utgång	50	2 828	291
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 828	291
Disposition av föregående års resultat		291	-291
Årets resultat			-579
Belopp vid årets utgång	50	3 119	-579

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=20250702;2025070401485

ank=20250702;2025070401486

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	-971	358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	277	255
	-694	613
Betald skatt	-	-145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-694	468
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-546	-578
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-286	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 526	33
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 065	-1 439
Avyttring av finansiella tillgångar	3 591	1 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 526	222
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	18 113
Amortering av låneskulder	-	-18 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-255
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	69	108
Erlagd ränta	-1 094	-1 133
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	277	255

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

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 28 % (39) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401488

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-564	-141
Reparationer och underhållskostnader	-27	-81
Summa	-591	-222

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-277	-255
Summa	-277	-255

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 202	-1 129
Summa	-1 202	-1 129

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	25	-
Mottagna koncernbidrag	432	3 439
Förändring avskrivningar utöver plan	13	-3 461
Summa	470	-22

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-78	-45
Total redovisad skattekostnad	-78	-45
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-502	336
Skatt enligt gällande skattesats	103	-69
Skatteeffekt av:		
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	-	24
Ej skattepliktiga intäkter	4	1
Schablonränta på periodiseringsfond	-2	-1
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-183	-
Summa	-78	-45

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 378	19 408
-Nyanskaffningar	82	-
-Omklassificering från projekt	-	1 970
	21 460	21 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 022	-767
-Årets avskrivning enligt plan	-277	-255
	-1 299	-1 022
Redovisat värde vid årets slut	20 161	20 356
varav mark	4 658	4 658

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 195 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 25 600 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 Sundsvall Högom 3:155 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,10 procent och kalkylräntan till 9,13 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 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 000	1 530
Investeringar	1 983	1 440
Omklassificeringar	-	-1 970
Redovisat värde vid årets slut	2 983	1 000

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	-	258
	-	258

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 2 539 429, disponeras enligt följande:

	2024-12-31
Balanseras i ny räkning	2 539 429
Summa	2 539 429

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	3 447	3 461
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	-	25
-Beskattningsår 2022	230	230
Summa	3 677	3 716

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	247	169
	247	169

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 113	18 113
	18 113	18 113

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som 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 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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

ank=20250702;2025070401492

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702:2025070401493

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

e8646536-ffca-4f5e-8922-aaa1f040b37b - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702;2025070401494

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