



**Årsredovisning**  
för  
**3 N Bostäder AB**  
556675-7950  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Carolina Nämberg Mitic, Styrelseledamot  
2025-04-29

Styrelsen för 3 N Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fusion av dotterbolaget Norrköping Sidensvansen 11 AB skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 931	9 386	9 037	8 864	8 654
Resultat efter finansiella poster	1 179	64	1 075	247	1 117
Soliditet (%)	6	6	6	5	5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	5 427 120	379 212	<b>5 906 332</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		379 212	-379 212	<b>0</b>
Årets resultat			314 603	<b>314 603</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 806 332</b>	<b>314 603</b>	<b>6 220 935</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 806 332
årets vinst	314 603
	<b>6 120 935</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 120 935
	<b>6 120 935</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	10 931 242	9 385 961
Övriga rörelseintäkter	0	91 158
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>10 931 242</b>	<b>9 477 119</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-6 887 641	-7 216 674
Personalkostnader	-12 420	-10 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-909 657	-801 483
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-7 809 718</b>	<b>-8 028 743</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 121 524</b>	<b>1 448 376</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21	907
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 942 312	-1 385 205
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 942 291</b>	<b>-1 384 298</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 179 233</b>	<b>64 078</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	0	290 190
Lämnade koncernbidrag	-864 630	0
Förändring av överavskrivningar	0	24 944
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-864 630</b>	<b>315 134</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>314 603</b>	<b>379 212</b>

### Årets resultat

**314 603**                      **379 212**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Anslutningsavgifter

2

37 875

53 025

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**37 875**

**53 025**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3, 11

103 255 793

90 809 752

Inventarier, verktyg och installationer

4

277 635

4 433

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**103 533 428**

**90 814 185**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

0

8 373 895

Fordringar hos koncernföretag

6

1 832 426

2 032 426

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

63 000

91 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 895 426**

**10 497 821**

**Summa anläggningstillgångar**

**105 466 729**

**101 365 031**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

233

35 886

Övriga fordringar

885

2 693

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

148 510

94 888

**Summa kortfristiga fordringar**

**149 628**

**133 467**

##### *Kassa och bank*

8

Kassa och bank

134 641

598 464

**Summa kassa och bank**

**134 641**

**598 464**

**Summa omsättningstillgångar**

**284 269**

**731 931**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**105 750 998**

**102 096 962**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 806 332

5 427 120

Årets resultat

314 603

379 212

**Summa fritt eget kapital**

**6 120 935**

**5 806 332**

**Summa eget kapital**

**6 220 935**

**5 906 332**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

73 832 259

69 834 099

Skulder till koncernföretag

23 060 869

24 622 866

Övriga skulder

629 475

629 475

**Summa långfristiga skulder**

**97 522 603**

**95 086 440**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

734 950

169 336

Skatteskulder

35 937

15 834

Övriga skulder

1 035

897

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 235 538

918 123

**Summa kortfristiga skulder**

**2 007 460**

**1 104 190**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**105 750 998**

**102 096 962**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Anslutningsavgift 5 år

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 100 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier, verktyg och installationer 10 år

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Övertagna tillgångar och skulder har övertagits till bokförda värden enligt punkt 2.8 i nämndens allmänna råd.

### Not 2 Anslutningsavgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 450	120 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 450</b>	<b>120 450</b>
Ingående avskrivningar	-67 425	-47 805
Årets avskrivningar	-15 150	-19 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-82 575</b>	<b>-67 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 875</b>	<b>53 025</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 782 752	97 782 752
Inköp	806 250	0
Övertaget via fusion	12 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 089 002</b>	<b>97 782 752</b>
Ingående avskrivningar	-6 973 000	-6 211 648
Övertaget via fusion	-14 474	0
Årets avskrivningar	-845 735	-761 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 833 209</b>	<b>-6 973 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 255 793</b>	<b>90 809 752</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 708	261 708
Inköp	307 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>569 208</b>	<b>261 708</b>
Ingående avskrivningar	-257 275	-236 764
Årets avskrivningar	-34 298	-20 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-291 573</b>	<b>-257 275</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>277 635</b>	<b>4 433</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 373 895	0
Inköp	0	8 373 895
Fusion	-8 373 895	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>8 373 895</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 373 895</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 032 426	2 032 426
Omföring vid fusion	-200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 832 426</b>	<b>2 032 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 832 426</b>	<b>2 032 426</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 500	133 500
Återbetalning av insatskapital	-28 500	-42 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 000</b>	<b>91 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 000</b>	<b>91 500</b>

### Not 8 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 200 000	2 200 000

### Not 9 Långfristiga skulder

Då det är styrelsens uppfattning att krediter med kortare löptid än ett år kommer att förlängas redovisas samtliga krediter som långfristiga.

För långfristiga skulder saknas amorteringsplan.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 276 000	74 276 000
	<b>78 276 000</b>	<b>74 276 000</b>

Norrköping 2025-04-29

*Carolina Nämberg Mitic*  
Carolina Nämberg Mitic  
Ordförande

*Kate Berglund Nämberg*  
Kate Berglund Nämberg

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i 3 N Bostäder AB

Org.nr 556675-7950

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 3 N Bostäder AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 3 N Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 3 N Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 3 N Bostäder AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 3 N Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2025-04-29

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor