

Årsredovisning för  
**NP3 Sörby Urfjäll Två AB**  
559375-0218

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Sörby Urfjäll Två AB, 559375-0218, får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 26:2. 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 534 kkr (543) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -372 kkr (-332).

##### Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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	2022/2022
Hysesintäkter	841	888	472
Driftnetto	534	543	287
Överskottsgrad, %	64%	61%	61%
Resultat efter finansiella poster	-393	-355	-183
Soliditet, %	0,7%	0,1%	0,2%

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 64 804, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	64 804
<b>Summa</b>	<b>64 804</b>

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

ank=20250704;2025070822134

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		841	888
Övriga rörelseintäkter		5	24
		<u>846</u>	<u>912</u>
Fastighetskostnader	1	-289	-346
Fastighetsskatt		-23	-23
<b>Driftnetto</b>		<u>534</u>	<u>543</u>
Avskrivningar	2	-9	-9
Central administration	3	-139	-179
<b>Rörelseresultat</b>		<u>386</u>	<u>355</u>
Ränteintäkter		25	12
Räntekostnader	4	-804	-722
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-393</u>	<u>-355</u>
Bokslutsdispositioner		-60	-50
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-453</u>	<u>-405</u>
Skatt på årets resultat	5	-43	-40
<b>Årets resultat</b>		<u>-496</u>	<u>-445</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822135

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	13 291	13 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 291</u>	<u>13 300</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	7	-	14
Övriga fordringar		36	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80	85
		<u>116</u>	<u>134</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>116</u>	<u>134</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 407</u>	<u>13 434</u>

ank=20250704;2025070822136

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		560	506
Årets resultat		-496	-445
		64	61
<b>Summa eget kapital</b>		89	86
<b>Obeskattade reserver</b>	9		
Periodiseringsfonder		110	50
		110	50
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	10	14	8
		14	8
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		4 625	4 775
		4 625	4 775
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		53	27
Skulder till koncernföretag		8 227	8 292
Skatteskulder		99	49
Övriga skulder		39	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151	147
		8 569	8 515
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 407	13 434

ank=20250704;2025070822137

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	25	200	-194
Disposition av föregående års resultat		-194	194
Erhållna aktieägartillskott		500	
Årets resultat			-445
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>506</b>	<b>-445</b>
2024			
Belopp vid årets ingång	25	506	-445
Disposition av föregående års resultat		-446	445
Erhållna aktieägartillskott		500	
Årets resultat			-496
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>560</b>	<b>-496</b>

Antal utställda aktier uppgår till 250 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822138

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-393	-355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	9
	-384	-346
Betald skatt	12	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-372</b>	<b>-332</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	518	411
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69	47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>215</b>	<b>126</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-18
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-18</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	7 390
Amortering av låneskulder	-215	-7 498
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-215</b>	<b>-108</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	25	12
Erlagd ränta	-815	-697
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	9	9

ank=20250704;2025070822139

## 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 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

Installationer

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 36 % (30) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822141

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-283	-264
Reparationer och underhållskostnader	-6	-82
<b>Summa</b>	<b>-289</b>	<b>-346</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	-9	-9
<b>Summa</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-804	-722
<b>Summa</b>	<b>-804</b>	<b>-722</b>

### Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-38	-35
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-5	-5
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-43</b>	<b>-40</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-453	-405
Skatt enligt gällande skattesats	93	83
Ej avdragsgilla kostnader	-110	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-26	-123
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-43</b>	<b>-40</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 314	13 296
-Nyanskaffningar	-	18
	<u>13 314</u>	<u>13 314</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14	-5
-Årets avskrivning enligt plan	-9	-9
	<u>-23</u>	<u>-14</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 291</b>	<b>13 300</b>
varav mark	467	467

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 246 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 8 100 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 Sörby Urfjäll Två AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,00 procent och kalkylräntan till 9,03 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 7 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	-	36
-Avsättningar osäkra fordringar	-	-22
	<u>-</u>	<u>14</u>

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

## Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 64 804, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>64 804</u>
<b>Summa</b>	<b>64 804</b>

### Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2023	50	50
-Avsatt vid tax 2024	60	-
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>50</b>

### Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	14	8
	<b>14</b>	<b>8</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 950	4 950
	<b>4 950</b>	<b>4 950</b>

### Not 12 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 så som 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 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

ank=20250704;2025070822144

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822145

**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**

8b2f42f1-f8c2-431a-bff5-5b0974ceee5e - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 52ac436d-334f-4d1e-bc4b-d0a0b9d99c46 - SE

ank=20250704;2025070822146

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

## 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