

Årsredovisning för
NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB
559004-2445

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

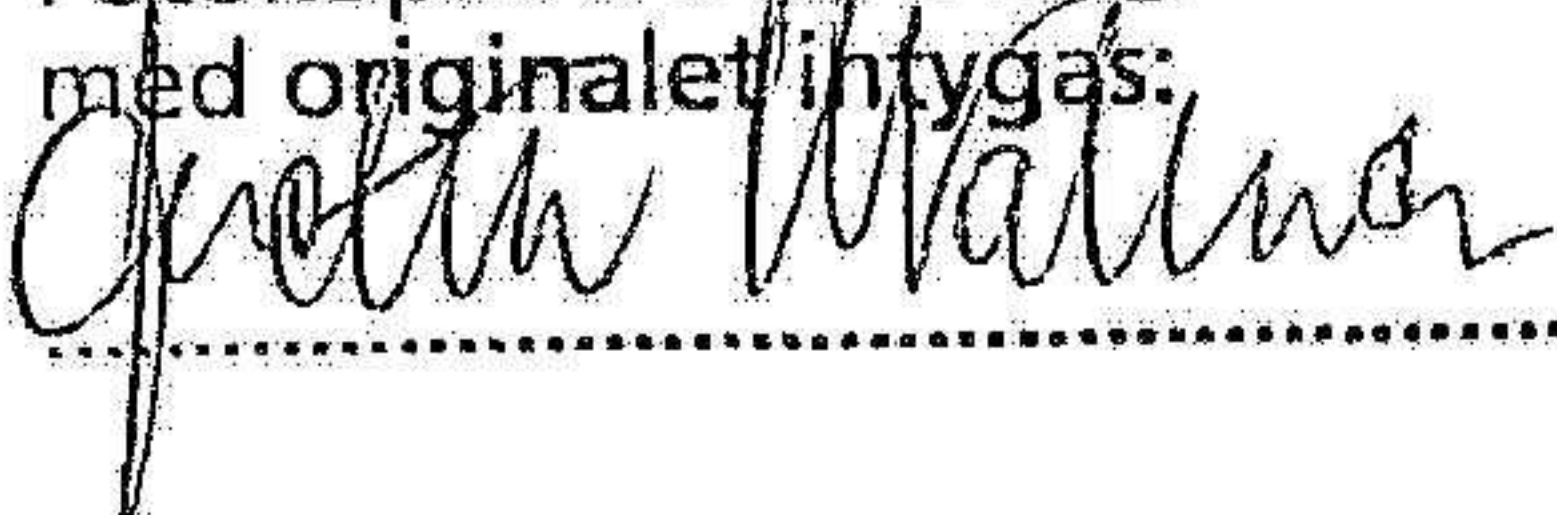
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-05-31.


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....

Årsredovisning för

NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB

559004-2445

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB, 559004-2445 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Rödbergsmyrans 8. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 2,0 mkr (2,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,9 mkr (1,2).

Ägarförhållanden

Bolaget 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	2 553	2 378	2 370	2 304	2 028
Driftnetto	2 059	2 045	2 032	-	-
Överskottsgrad, %	81%	86%	86%	-	-
Resultat efter finansiella poster	977	840	548	166	246
Soliditet, %	27%	24%	17%	16%	15%

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.

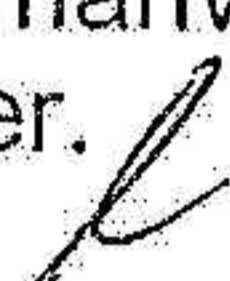
Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 439 322, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 439 322
Summa	3 439 322

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

2025070420764



Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		2 553	2 378
		<u>2 553</u>	<u>2 378</u>
Fastighetskostnader	1	-378	-217
Fastighetsskatt		-116	-116
Driftnetto		<u>2 059</u>	<u>2 045</u>
Avskrivningar	2	-268	-456
Central administration	3	-148	-187
Rörelseresultat		<u>1 643</u>	<u>1 402</u>
Ränteintäkter		21	52
Räntekostnader	4	-687	-614
Resultat efter finansiella poster		<u>977</u>	<u>840</u>
Bokslutsdispositioner	5	-90	-7
Resultat före skatt		<u>887</u>	<u>833</u>
Skatt på årets resultat	6	-202	-173
Årets resultat		<u>685</u>	<u>660</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2023070420765

NP3 Rödbergsmyran Fastigheter AB, Org. nr. 559004-2445, Box 100, 131 22, Nacka kommun, S-141 86 Nacka, Stockholm, Sverige

Balansräkning

Belopp i kkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	7	26 006	26 274
-------------------------	---	--------	--------

Summa anläggningstillgångar		<u>26 006</u>	<u>26 274</u>
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171	57
--	--	-----	----

		<u>171</u>	<u>57</u>
--	--	------------	-----------

Kassa och bank

		2 773	2 995
--	--	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 944</u>	<u>3 052</u>
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 950</u>	<u>29 326</u>
-------------------------	--	---------------	---------------

2023070420766

Balansräkning

Belopp i kkr

Not


2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<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		2 695	2 035
Erhållna aktieägartillskott		60	60
Årets resultat		685	660
		<u>3 440</u>	<u>2 755</u>
Summa eget kapital		<u>7 823</u>	<u>7 138</u>
<i>Obeskattade reserver</i>	9		
Periodiseringsfonder		90	-
Akkumulerade överavskrivningar		7	7
		<u>97</u>	<u>7</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	10	179	39
		<u>179</u>	<u>39</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		18 333	18 617
		<u>18 333</u>	<u>18 617</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32	39
Skulder till koncernföretag		1 660	2 806
Skatteskulder		140	398
Övriga skulder		149	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		537	168
		<u>2 518</u>	<u>3 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 950</u>	<u>29 326</u>

2023070420767



Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021				
Belopp vid årets ingång	50	4 333	456	477
Disposition av föregående års resultat			477	-477
Uppskjuten skatt			1 162	
Årets resultat				660
Belopp vid årets utgång	50	4 333	2 095	660
2022				
Belopp vid årets ingång	50	4 333	2 095	660
Disposition av föregående års resultat			660	-660
Årets resultat				685
Belopp vid årets utgång	50	4 333	2 755	685

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.



2023070420768

NP3 Rödbergsmyran Fastigheter AB, 559004-2445

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	977	840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	268	456
	1 245	1 296
Betald skatt	-320	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	925	1 188
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-114	2 502
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-749	-2 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	1 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	18 900
Amortering av låneskulder	-284	-18 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284	344
Årets kassaflöde	-222	1 506
Likvida medel vid årets början	2 995	1 489
Likvida medel vid årets slut	2 773	2 995

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2022-12-31	2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	21	52
Erlagd ränta	-572	-562
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	268	456
Likvida medel		
Kassa och bank	2 773	2 995

2023070420769

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 undantags-bestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. 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. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

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.

Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier och verktyg	5 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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 29 % (36) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-352	-205
Reparationer och underhållskostnader	-26	-12
Summa	-378	-217

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-268	-456
Summa	-268	-456

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-684	-289
Räntekostnader till bank	-	-322
Räntor övriga	-3	-3
Summa	-687	-614

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	90	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-	7
Summa	90	7

2023070420772

7

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-62	-197
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-140	24
Total redovisad skattekostnad	-202	-173
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	886	833
Skatt enligt gällande skattesats	-183	-172
Ej avdragsgill ränta som ej aktiverats	-19	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-1
Redovisad effektiv skatt	-202	-173

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 293	30 293
	30 293	30 293
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 019	-3 563
-Omklassificering	-	95
-Årets avskrivning enligt plan	-268	-551
	-4 287	-4 019
Redovisat värde vid årets slut	26 006	26 274
varav mark	1 242	1 242

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 19 464 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 29 400 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheterernas marknadsvärde.

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 439 322, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 439 322
Summa	3 439 322

Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade avskrivningar utöver plan:</i>		
-Förvaltningsfastigheter	7	7
<i>Periodiseringsfonder:</i>		
-Beskattningsår 2022	90	-
Summa	97	7

Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	179	39

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 525	19 525
	19 525	19 525

Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelser avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

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 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2023-05-31..

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2023070420775

NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB, Box 100, 801 21 Sundsvall, Sweden. Org. No. 559004-2445. www.np3.se