

# Årsredovisning

för

## 3 N Bostäder AB

556675-7950

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-25. 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  
2023-04-25

Styrelsen för 3 N Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 037	8 864	8 654	8 198	6 238
Resultat efter finansiella poster	1 075	247	1 117	-106	186
Soliditet (%)	6	5	5	5	6

### 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	4 731 505	347 719	<b>5 179 224</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		347 719	-347 719	<b>0</b>
Årets resultat			347 896	<b>347 896</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 079 224</b>	<b>347 896</b>	<b>5 527 120</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 079 224
årets vinst	347 896
	<b>5 427 120</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	5 427 120
	<b>5 427 120</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 036 940	8 863 684
Övriga rörelseintäkter		309 062	337 239
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 346 002</b>	<b>9 200 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 425 184	-6 662 426
Personalkostnader		-9 420	-9 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-818 175	-813 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 252 779</b>	<b>-7 485 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 093 223</b>	<b>1 715 644</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	68	59 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 018 134	-1 527 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 018 066</b>	<b>-1 468 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 075 157</b>	<b>247 095</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	86 615
Lämnade koncernbidrag		-733 644	0
Förändring av överavskrivningar		6 383	14 009
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-727 261</b>	<b>100 624</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>347 896</b>	<b>347 719</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>347 896</b>	<b>347 719</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningsavgifter	4	72 645	13 410
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>72 645</b>	<b>13 410</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	91 571 104	92 332 456
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 944	65 252
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 596 048</b>	<b>92 397 708</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 032 426	2 032 426
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	133 500	154 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 165 926</b>	<b>2 186 926</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 834 619</b>	<b>94 598 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		37 506	45 956
Övriga fordringar		15 578	6 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	86 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 084</b>	<b>139 259</b>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		336 367	8 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>336 367</b>	<b>8 100</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>389 451</b>	<b>147 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 224 070</b>	<b>94 745 403</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 079 224	4 731 505
Årets resultat		347 896	347 719
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 427 120</b>	<b>5 079 224</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 527 120</b>	<b>5 179 224</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		24 944	31 327
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>24 944</b>	<b>31 327</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		69 835 939	69 674 929
Skulder till koncernföretag		16 880 769	17 822 125
Övriga skulder		629 475	629 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 346 183</b>	<b>88 126 529</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Checkräkningskredit		0	666 301
Leverantörsskulder		447 158	227 583
Övriga skulder		785	792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		877 880	513 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 325 823</b>	<b>1 408 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 224 070</b>	<b>94 745 403</b>

## 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 5 - 10 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0	59 294
Övriga ränteintäkter	68	0
	<b>68</b>	<b>59 294</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	-551 866
Övriga räntekostnader	-1 018 134	-975 977
	<b>-1 018 134</b>	<b>-1 527 843</b>

#### Not 4 Anslutningsavgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 700	44 700
Inköp	75 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 450</b>	<b>44 700</b>
Ingående avskrivningar	-31 290	-22 350
Årets avskrivningar	-16 515	-8 940
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 805</b>	<b>-31 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 645</b>	<b>13 410</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 782 752	97 782 752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 782 752</b>	<b>97 782 752</b>
Ingående avskrivningar	-5 450 296	-4 688 944
Årets avskrivningar	-761 352	-761 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 211 648</b>	<b>-5 450 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 571 104</b>	<b>92 332 456</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 708	261 708
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261 708</b>	<b>261 708</b>
Ingående avskrivningar	-196 456	-153 323
Årets avskrivningar	-40 308	-43 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-236 764</b>	<b>-196 456</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 944</b>	<b>65 252</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	154 500	175 500
Återbetalning av insatskapital	-21 000	-21 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 500</b>	<b>154 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 500</b>	<b>154 500</b>

**Not 8 Checkräkningskredit**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	69 835 939	69 675 000
	<b>69 835 939</b>	<b>69 675 000</b>

För övriga skulder saknas amorteringsplan.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	74 276 000	74 276 000
	<b>74 276 000</b>	<b>74 276 000</b>

Norrköping 2023-04-25

*Carolina Nämberg Mitic*  
Carolina Nämberg Mitic  
Ordförande

*Rune Nämberg*  
Rune Nämberg

*Kate Berglund Nämberg*  
Kate Berglund Nämberg

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25

*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 2022.

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 2022 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 2022 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 2023-04-25

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor