

Årsredovisning för  
**NP8 Fastigheter Sundsvall AB**  
556448-0175

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	10-13
Underskrifter	14

## 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

Årsredovisning för  
**NP8 Fastigheter Sundsvall AB**  
556448-0175

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

<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	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP8 Fastigheter Sundsvall AB, 556448-0175 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av ett antal fastigheter i Västernorrlands län. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2021.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till 18,6 mkr (54,5). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 14 mkr (50).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP8 Förvaltning AB, 556859-2249, 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 vid årets utgång 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	24 337	62 817	28 033	27 901	22 965
Driftnetto	18 623	54 495	19 896	17 727	13 866
Överskottsgrad, %	77%	87%	71%	70%	60%
Resultat efter finansiella poster	9 165	45 673	8 176	10 694	6 941
Soliditet, %	4%	3%	3%	18%	19%

Definitioner nyckeltal:

#### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har sålt fastigheten Granlo 3:391 samt sina andelar i Bergsåker 5:18 AB under året.

### 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.

*JAS*

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 669 938, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	4 669 938
<b>Summa</b>	<b>4 669 938</b>

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



2023070425051

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		24 337	26 817
Övriga rörelseintäkter		6 074	36 000
		<u>30 411</u>	<u>62 817</u>
Fastighetskostnader	1	-11 423	-8 404
Fastighetsskatt		-365	82
<b>Driftnetto</b>		<u>18 623</u>	<u>54 495</u>
Avskrivningar	2	-4 844	-4 520
<b>Bruttoresultat</b>		<u>13 779</u>	<u>49 975</u>
Central administration	3,4	-799	-1 589
<b>Rörelseresultat</b>		<u>12 980</u>	<u>48 386</u>
Ränteintäkter		281	581
Räntekostnader	5	-4 096	-3 294
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>9 165</u>	<u>45 673</u>
Bokslutsdispositioner	6	-6 576	-44 062
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 589</u>	<u>1 611</u>
Skatt på årets resultat	7	-532	-364
<b>Årets resultat</b>		<u>2 057</u>	<u>1 247</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

*A.S.*

2023070425052

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	136 826	139 638
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	423	247
		<u>137 249</u>	<u>139 885</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	-	2 531
		<u>-</u>	<u>2 531</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>137 249</u>	<u>142 416</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		47 339	-
Skattefordringar		553	772
Övriga fordringar		2	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 163	806
		<u>49 057</u>	<u>2 062</u>
<i>Kassa och bank</i>		20 181	57 889
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>69 238</u>	<u>59 951</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>206 487</u>	<u>202 367</u>

*J. 25*

2023070425053

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 943	3 943
Reservfond		150	150
		<u>4 093</u>	<u>4 093</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		-	2 000
Balanserad vinst		2 612	-635
Årets resultat		2 057	1 247
		<u>4 669</u>	<u>2 612</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 762</u>	<u>6 705</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	12		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		6 825	5 597
Periodiseringsfonder		1 150	800
Övriga obeskattade reserver		34 933	34 933
		<u>42 908</u>	<u>41 330</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	13	12 721	12 408
		<u>12 721</u>	<u>12 408</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		122 003	56 902
Skulder till koncernföretag		7 230	7 230
		<u>129 233</u>	<u>64 132</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 000	3 782
Leverantörsskulder		2 867	1 295
Skulder till koncernföretag		-	69 392
Övriga skulder		745	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 251	2 609
		<u>12 863</u>	<u>77 792</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>206 487</u>	<u>202 367</u>

2023070425054

945

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021				
Belopp vid årets ingång	3 943	150	1	1 364
Disposition av föregående års resultat			1 364	-1 364
Årets resultat				1 247
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 943</b>	<b>150</b>	<b>1 365</b>	<b>1 247</b>
2022				
Belopp vid årets ingång	3 943	150	1 365	1 247
Disposition av föregående års resultat			1 247	-1 247
Årets resultat				2 057
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 943</b>	<b>150</b>	<b>2 612</b>	<b>2 057</b>

Antal utställda aktier uppgår till 150 000 A-aktier och 244 276 B-aktier. Ingen utdelning har lämnats under 2022.



2023070425055

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	9 165	45 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 844	4 520
	14 009	50 193
Betald skatt	-	-157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 009</b>	<b>50 036</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	126	556
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 244	-5 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 379</b>	<b>45 015</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 315	-1 633
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 107	-
Minskning/avyttring av finansiella tillgångar	2 531	25 333
Investering av finansiella tillgångar	-47 339	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-47 016</b>	<b>23 700</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	81 180	7 230
Amortering av låneskulder	-89 251	-30 045
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 071</b>	<b>-22 815</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-37 708</b>	<b>45 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>57 889</b>	<b>11 989</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 181</b>	<b>57 889</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	281	581
Erlagd ränta	-3 459	-3 300
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	4 844	4 520
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	20 181	57 889

2023070425056

*JK*

## 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 enligt undantagsbestämmelserna 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

Hysesintäkter 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

45

### **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
Byggnadsinventarier	5-100 år
Hyresgästpassningar	3-20 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	5-20 år
Installationer och inventarier	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 5 % (9) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

*AL*

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-6 611	-5 773
Reparationer och underhållskostnader	-4 252	-2 071
Tomträtt	-560	-560
<b>Summa</b>	<b>-11 423</b>	<b>-8 404</b>

#### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2022 års utgång hade bolaget tre fastigheter upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2029-01-01 med en årskostnad om 39 kkr och 472 kkr samt till och med 2032-01-01 med en årskostnad om 48 kkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-4 844	-4 520
<b>Summa</b>	<b>-4 844</b>	<b>-4 520</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 5 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 930	-1 969
Räntekostnader till bank	-2 166	-1 325
<b>Summa</b>	<b>-4 096</b>	<b>-3 294</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avsättning till ersättningsfond	-	-34 934
Lämnade koncernbidrag	-4 998	-4 849
Förändring avskrivningar utöver plan	-1 228	-4 279
Avsättning till periodiseringsfond	-350	-
<b>Summa</b>	<b>-6 576</b>	<b>-44 062</b>

*Handwritten signature*

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-219	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-313	-364
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-532</b>	<b>-364</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	2 589	1 611
Skatt enligt gällande skattesats	-533	-332
Schablonränta på p-fond	-1	-1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	30
Justering temporära skillnader	-	135
Omklassificering	-	-196
Utnyttjande av fastighetsfålla	2	-
<b>Summa</b>	<b>-532</b>	<b>-364</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	179 091	175 252
-Nyanskaffningar	506	-
-Försäljning av fastighet	-1 107	-
-Omklassificering från projekt	2 633	3 839
	<b>181 123</b>	<b>179 091</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-39 453	-34 933
-Årets avskrivning enligt plan	-4 844	-4 520
	<b>-44 297</b>	<b>-39 453</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>136 826</b>	<b>139 638</b>
varav mark	6 780	7 887

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 63 673 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 302 600 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

### Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	247	2 453
Investeringar	2 809	1 633
Omklassificeringar	-2 633	-3 839
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>423</b>	<b>247</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 531	2 531
-Avyttring	-2 531	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 531</b>

### Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 669 938, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 669 938
<b>Summa</b>	<b>4 669 938</b>

### Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	6 825	5 597
Periodiseringsfonder:		
- Beskattningsår 2018	800	800
- Beskattningsår 2022	350	-
Ersättningsfond byggnad och markanläggning	34 933	34 933
<b>Summa</b>	<b>42 908</b>	<b>41 330</b>

### Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	12 721	12 408
	<b>12 721</b>	<b>12 408</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	45 824	49 201
	<b>45 824</b>	<b>49 201</b>

J 45

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	135 078	123 325
	<b>135 078</b>	<b>123 325</b>

### Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelse 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 16 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 17 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

*AS*

## Underskrifter

Sundsvall 2023-05-31

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023

Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

2023070425063

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NP8 Fastigheter Sundsvall AB, org. nr 556448-0175

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NP8 Fastigheter Sundsvall AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NP8 Fastigheter Sundsvall ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 NP8 Fastigheter Sundsvall 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 tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. 4

## 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 NP8 Fastigheter Sundsvall AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till NP8 Fastigheter Sundsvall AB enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Sundsvall den 31 maj 2023



Lars Skoglund

Auktoriserad revisor