

Årsredovisning för

**Fastighetsbolaget Fineus AB**

559152-3351

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

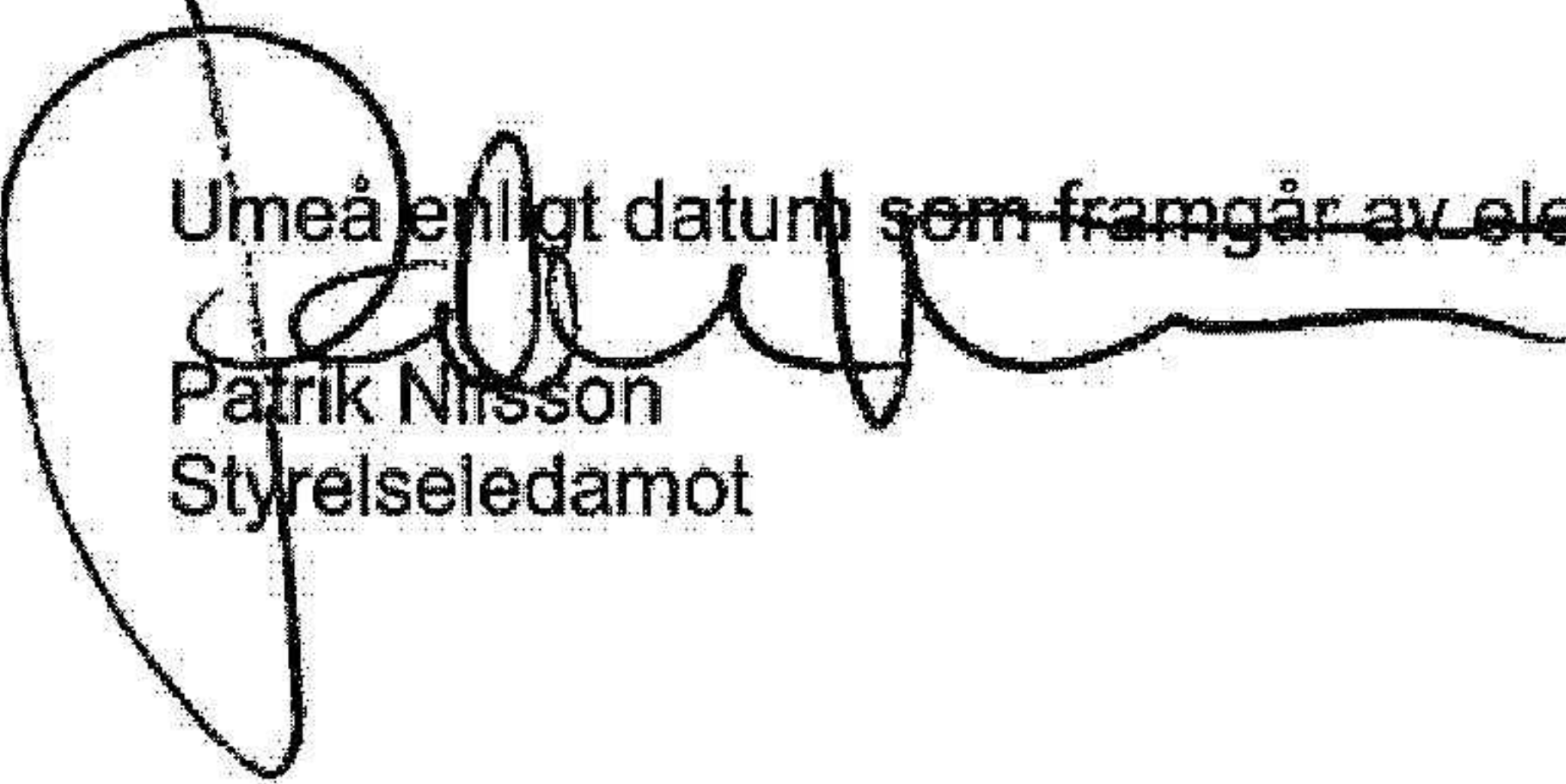
**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet överensstämmer med originalet och att originalet undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Umeå enligt datum som framgår av elektronisk signatur

2022-06-30

  
Patrik Nilsson  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Fineus AB, 559152-3351, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Umeå registrerades år 2018 och bedriver sedan mitten av december 2019 fastighetsförvaltning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018/2018
Resultat efter finansiella poster	-284 813	-165 673	-5 455	-439
Soliditet %	16	15	29	100

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	188 114	19 812
Balanseras i ny räkning		19 812	-19 811
Årets resultat			66 321
Belopp vid årets utgång	50 000	207 926	66 322

#### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2021-01-01- 2021-12-31
Balanserat resultat	207 926
Årets resultat	66 321
Summa	274 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2021-01-01- 2021-12-31
Avsättning till reservfond	20 000
Balanseras i ny räkning	46 321
Summa	66 321

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-49 194	-15 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5	-121 368	-46 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-170 562</b>	<b>-61 132</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-170 562</b>	<b>-61 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-114 251	-104 541
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 251</b>	<b>-104 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 813</b>	<b>-165 673</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		400 000	200 000
Förändring av periodiseringsfonder		-31 657	-8 840
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>368 343</b>	<b>191 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>83 530</b>	<b>25 487</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-17 209	-5 675
<b>Årets resultat</b>		<b>66 321</b>	<b>19 812</b>

2022081601929

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	2 298 798	2 223 979
Byggnads- och markanläggningar	5	175 572	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 474 370</b>	<b>2 223 979</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 474 370</b>	<b>2 223 979</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		81 904	-1 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 904</b>	<b>-1 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		73 944	30 692
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>73 944</b>	<b>30 692</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>155 848</b>	<b>29 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 630 218</b>	<b>2 253 108</b>

2022081601930

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

#### Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

207 926

188 114

Årets resultat

66 321

19 812

#### Summa fritt eget kapital

274 247

207 926

#### Summa eget kapital

324 247

257 926

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

120 273

88 616

#### Summa obeskattade reserver

120 273

88 616

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder koncernföretag

1 896 818

1 903 933

#### Summa långfristiga skulder

1 896 818

1 903 933

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

285 880

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 000

2 633

#### Summa kortfristiga skulder

288 880

2 633

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3,8,9

2 630 218

2 253 108

2022081601931

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar. Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader. Soliditet (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnad och markanläggning 4% per år, byggnads- och markinventarier enligt skattemässig avskrivning, dvs 30%-regeln eller 20%-regeln, tomtmark avskrivs ej.

### Materiella anläggningstillgångar

Det saknas materiella anläggningstillgångar utöver det som redovisad i not 4 och 5 avseende byggnad, markanläggning, byggnads- och markinventarier kopplat till fastigheten Bandsågen 4 Umeå.

Ar

### Not 2 Medelantalet anställda

2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
---------------------------	---------------------------

Det saknas anställda

### Not 3 Uppllysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Fineus AB org.nr. 556457-2625 med säte Umeå Kommun. Bolaget är därigenom därmed också systerföretag till AC Märkesprodukter AB org.nr 556614-5925 med säte Umeå Kommun, som i sin tur också är helägt av moderbolaget.

#### Not 4 Byggnader och mark

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 270 035	2 270 035
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	120 941	
Utgående anskaffningsvärden	2 390 976	2 270 035
Ingående avskrivningar	-46 056	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-46 122	-46 056
Utgående avskrivningar	-92 178	-46 056
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 298 798</b>	<b>2 223 979</b>

Avser tomtmark och markanläggning för industri/handel med en egen fastighetsbeteckning Bandsågen 4, Umeå. Tomtytan omfattar 4005 kvm och har ett taxeringsvärde om 2.2 Mkr på bokslutsdagen.

#### Not 5 Byggnads- och markinventarier

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Inköp byggnads- och markinventarier	250 818	-
Årets avskrivningar byggnads- och markinventarier	-75 246	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>175 572</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 896 818	1 903 933

Avser koncernlån från moderbolaget Fineus AB.

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader koncernskulder	107 818	103 933
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter (ej koncernbolag)	6 433	608
	<b>114 251</b>	<b>104 541</b>

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Inga ställda säkerheter		

#### Not 9 Eventualförpliktelser

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Eventualförpliktelser saknas		

2022081601933

Perneo dokumentnyckel: 7Y64T-TLB13-DVQHT-NGPE5-U025L-T4GKQ

## Underskrifter

Umeå enligt datum som framgår av elektronisk signatur

---

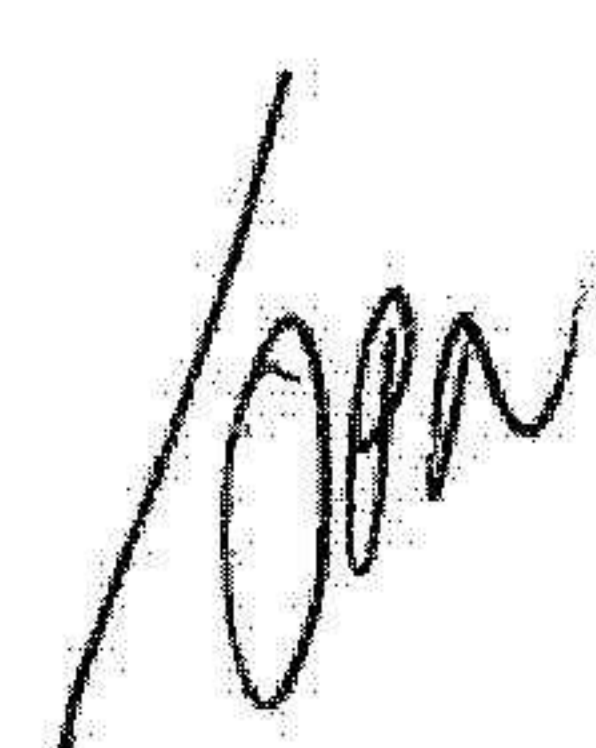
Patrik Nilsson  
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Joakim Åström  
Auktoriserad revisor

2022081601934



# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

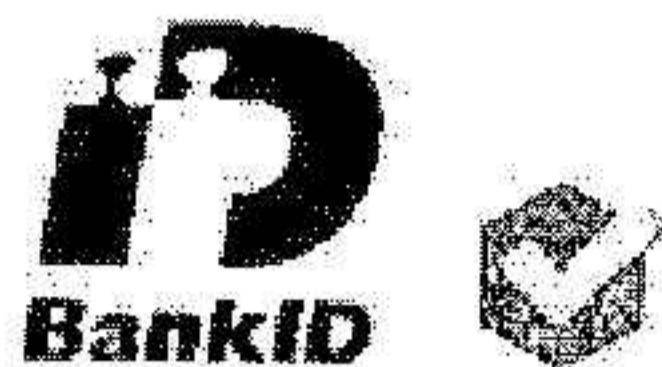
**John Patrik Nilsson**

Ordförande

Serienummer: 19640921xxxx

IP: 77.53.xxx.xxx

2022-06-30 08:55:41 UTC



**JOAKIM ÅSTRÖM**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19761220xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 10:07:44 UTC



2022081601935

Penneo dokumentnyckel: 7Y64T-TLB13-DV0HT-NGPE5-U07SL-T4GKO

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Fineus AB, org.nr 559152-3351

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Fineus AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Fineus ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Fastighetsbolaget Fineus AB enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

2022081601936

Penneo dokumentnyckel: DUK27-3CSSN-JEEP8-EE4KY-W1Y4X-K3HYW

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Fineus AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget Fineus 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 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 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Joakim Åström

Joakim Åström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

2022081601938

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOAKIM ÅSTRÖM** (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19761220XXXX

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 16:20:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: DUK27-3CS5N-JEEP8-EE4KY-W1Y4X-K3HYW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JWA'.