

**Årsredovisning**  
för  
**Fondamentor Umeå Snoken AB**  
559069-2306

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
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:**

Robert Nilsson, Styrelseledamot  
2025-07-03

Styrelsen för Fondamentor Umeå Snoken AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Fondamentor Umeå Snoken AB grundades 2016. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har en uppdaterad marknadsvärdering 2024 på 23 MSEK.

Bolaget äger fastigheten Umeå Snoken 2.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avtalade hyresrabatter minskat och samtidigt har driftintäkter från hyresgäst ökat. Vilket ledde till en betydande högre omsättning i bolaget.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fondamentor Umeå Fastigheter AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 016	730	795	468	30
Resultat efter finansiella poster	-1 041	-1 105	-910	-1 030	-1 516
Balansomslutning	16 512	16 862	16 636	16 821	16 758
Soliditet (%)	13,9	19,9	26,5	30,6	30,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	60 000	4 356 888	-1 081 789	<b>3 335 099</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 081 789	1 081 789	<b>0</b>
Årets resultat			-17 974	<b>-17 974</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>3 275 099</b>	<b>-17 974</b>	<b>3 317 125</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 275 099
årets förlust	-17 974
	<b>3 257 125</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 257 125
	<b>3 257 125</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter m.m	2	1 016 115	729 860
		<b>1 016 115</b>	<b>729 860</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-890 269	-707 025
Övriga externa kostnader	3	-202 907	-150 417
Avskrivningar		-335 300	-325 697
		<b>-1 428 477</b>	<b>-1 183 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-412 361</b>	<b>-453 278</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		733	1 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-629 017	-652 685
		<b>-628 283</b>	<b>-651 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 040 645</b>	<b>-1 104 592</b>
Erhållna koncernbidrag		1 000 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-40 645</b>	<b>-1 104 592</b>
Skatt på årets resultat		22 671	22 803
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 974</b>	<b>-1 081 789</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	15 671 155	15 889 114
		<b>15 671 155</b>	<b>15 889 114</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	839 340	816 669
		<b>839 340</b>	<b>816 669</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 510 495</b>	<b>16 705 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		170 789	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 725	20 678
		<b>303 514</b>	<b>20 678</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	135 042
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>303 514</b>	<b>155 720</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 814 009</b>	<b>16 861 503</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

60 000

60 000

**60 000**

**60 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

3 275 099

4 356 888

Årets resultat

-17 974

-1 081 789

**3 257 125**

**3 275 099**

**Summa eget kapital**

**3 317 125**

**3 335 099**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

1 800 000

1 800 000

**1 800 000**

**1 800 000**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

593

0

Skulder till kreditinstitut

8 725 000

9 025 000

Leverantörsskulder

65 326

60 035

Aktuella skatteskulder

0

-79 772

Skulder till koncernföretag

2 630 444

2 448 379

Övriga skulder

174 062

87 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

101 459

185 732

**11 696 884**

**11 726 404**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 814 009**

**16 861 503**

## **Redovisnings- och värderingsprinciper**

### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I rörelsens intäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t ex fastighetsskatt.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda i år eller föregående år.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av skattepliktigt resultat.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

### **Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta de finansiella rapporterna gör företagsledningen och styrelsen bedömningar, uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet härav används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till värdering av materiella anläggningstillgångar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Resultat efter finansiella poster  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)  
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fondamentor AB med organisationsnummer 559169-4533 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Norrlandskronan AB med organisationsnummer 556811-5736 med säte i Stockholm.

### Not 2 Driftnetto

	2024	2023
Hysesintäkter	1 016 115	729 860
Fastighetskostnader	-890 269	-707 025
	<b>125 846</b>	<b>22 835</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>Allians Revision och Redovisning AB</b>		
Revisionsuppdrag	27 000	25 000
Övriga tjänster	0	0
	<b>27 000</b>	<b>25 000</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	89 753	-90 000
Övriga räntekostnader	539 103	-562 685
	<b>628 856</b>	<b>-652 685</b>

#### Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 155 451	17 607 821
Omklassificeringar från pågåenden arbete	117 341	547 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 272 792</b>	<b>18 155 451</b>
Ingående avskrivningar	-2 266 337	-1 940 640
Årets avskrivningar	-335 300	-325 697
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 601 637</b>	<b>-2 266 337</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 671 155</b>	<b>15 889 114</b>
Bokfört värde byggnader	8 676 529	8 894 488
Bokfört värde mark	6 994 626	6 994 626
	<b>15 671 155</b>	<b>15 889 114</b>

#### Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	816 669	793 866
Under året avsatt belopp	22 671	22 803
	<b>839 340</b>	<b>816 669</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	1 800 000	1 800 000
	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

Bolagets lån från kreditinstitut förfaller till betalning under nästkommande år och klassificeras därför som kortfristiga. Ur bolagets perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning ställd som säkerhet för lån	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
 Eventalförpliktelser	 Inga	 Inga

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Robert Nilsson*  
Robert Nilsson  
Ordförande  
2025-06-26

*Filip Skarne*  
Filip Skarne  
  
2025-06-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26

*Linnea Nyström*  
Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Fondamentor Umeå Snoken AB

Org.nr 559069-2306

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fondamentor Umeå Snoken AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fondamentor Umeå Snoken ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Fondamentor Umeå Snoken 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 Fondamentor Umeå Snoken AB för räkenskapsåret 2024 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 Fondamentor Umeå Snoken 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2025-06-26

*Linnea Nyström*

---

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor