

# Årsredovisning

för

## Andreas Fastigheter i Luleå AB

556984-1603

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Andreas Fastigheter i Luleå AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 17/3 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Luleå 17/3 2025



Andreas Waaranperä

# Årsredovisning

för

## Andreas Fastigheter i Luleå AB

556984-1603

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Andreas Fastigheter i Luleå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och värdepapper.

Företaget har sitt säte i Luleå.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har bolaget överlåtit dotterbolagen Hussaneringar i Norr AB (556799-4719), Waarab i Luleå AB (556998-1417) samt till ElHu Fastigheter i Norr AB (559085-0243) till Waaranperä Holding AB (559477-6261) som är moderbolag. Även Andreas Fastigheter i Luleå AB ägs till 100% av Waaranperä Holding AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 318	1 195	1 303	1 349
Resultat efter finansiella poster	610	516	721	850
Soliditet (%)	19,8	19,6	20,9	23,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 217 070	460 447	1 727 517
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-400 000		-400 000
Balanseras i ny räkning		460 447	-460 447	0
Årets resultat			473 022	473 022
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 277 517</b>	<b>473 022</b>	<b>1 800 539</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 277 516
årets vinst	473 022
	<b>1 750 538</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 750 538
	<b>1 750 538</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

*W*

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 318 298	1 194 747
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 318 298</b>	<b>1 194 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-301 827	-287 522
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 757	-129 757
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-431 584</b>	<b>-417 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>886 714</b>	<b>777 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 587	72 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 176	-333 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 589</b>	<b>-261 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>610 125</b>	<b>515 501</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-2 163	75 280
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 163</b>	<b>75 280</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>607 962</b>	<b>590 781</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-134 940	-130 334
<b>Årets resultat</b>		<b>473 022</b>	<b>460 447</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

6 385 199

6 514 956

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**6 385 199**

**6 514 956**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

0

1 150 000

Fordringar hos koncernföretag

5

4 595 730

3 445 730

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**4 595 730**

**4 595 730**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 980 929**

**11 110 686**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

25 841

173 902

**Summa kortfristiga fordringar**

**25 841**

**173 902**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 628 502

3 148 427

**Summa kassa och bank**

**3 628 502**

**3 148 427**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 654 343**

**3 322 329**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 635 272**

**14 433 015**

## Balansräkning

Not  
I

2024-12-31

2023-12-31

### 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

1 277 516

1 217 070

Årets resultat

473 022

460 447

**Summa fritt eget kapital**

**1 750 538**

**1 677 517**

**Summa eget kapital**

**1 800 538**

**1 727 517**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 390 016

1 387 853

**Summa obeskattade reserver**

**1 390 016**

**1 387 853**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 642 910

5 766 930

Skulder till koncernföretag

2 456 770

2 456 770

Övriga skulder

2 999 267

2 857 534

**Summa långfristiga skulder**

**11 098 947**

**11 081 234**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

124 020

124 020

Skatteskulder

-42 875

0

Övriga skulder

175 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

89 626

112 391

**Summa kortfristiga skulder**

**345 771**

**236 411**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 635 272**

**14 433 015**

W

## 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:

Byggnader 50 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 604 873	7 604 873
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 604 873</b>	<b>7 604 873</b>
Ingående avskrivningar	-1 089 917	-960 160
Årets avskrivningar	-129 757	-129 757
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 219 674</b>	<b>-1 089 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 385 199</b>	<b>6 514 956</b>

2025032400593

**Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hussaneringar i Norr AB	0%	0%	0	0
Waarab i Luleå AB	0%	0%	0	0
EiHu fastigheter i Norr AB	0%	0%	0	0
				<b>0</b>

	Org.nr	Säte
Hussaneringar i Norr AB	556799-4719	Luleå Kommun
Waarab i Luleå AB	556998-1417	Luleå Kommun
EiHu fastigheter i Norr AB	559085-0243	Luleå Kommun

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 445 730	3 445 730
Tillkommande fordringar	1 150 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 595 730</b>	<b>3 445 730</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 595 730</b>	<b>3 445 730</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas in senare än fem år efter balansdagen	5 146 830	5 270 850
	<b>5 146 830</b>	<b>5 270 850</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 290 000	6 290 000
	<b>6 290 000</b>	<b>6 290 000</b>

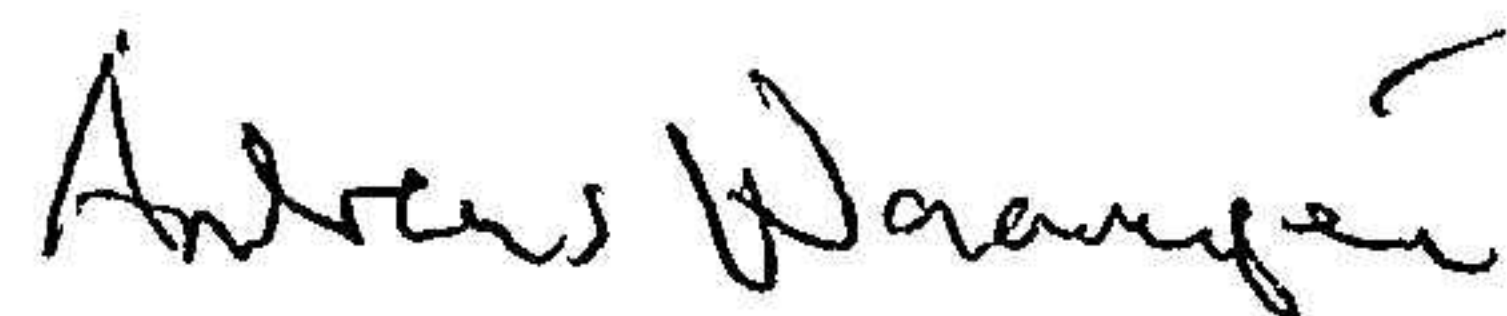
**Not 8 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	24 041 550	24 041 550
	<b>24 041 550</b>	<b>24 041 550</b>

W

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Luleå 17/3 2025




Andreas Waaranperä

Mitt revisionsberättelse har lämnats 17/3 2025



Rolf Anttila  
Auktoriserad revisor

Kopian överensstämmer  
med original 

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Andreas Fastigheter i Luleå AB

Org.nr. 556984 - 1603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andreas Fastigheter i Luleå AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Andreas Fastigheter i Luleå ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Andreas Fastigheter i Luleå AB enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Andreas Fastigheter i Luleå AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Andreas Fastigheter i Luleå 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.

Luleå den 17 mars 2025

  
Rolf Anttila  
Auktoriserad revisor

### 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 försumelse 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.