

Årsredovisning

för

R Niemi Fastigheter AB

559006-9232

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i R Niemi Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19 / 2 -2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Luleå 19 / 2 -2026



Roger Niemi

Årsredovisning
för
R Niemi Fastigheter AB
559006-9232
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för R Niemi Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 350	2 429	2 834	2 195
Resultat efter finansiella poster	-1 349	786	985	1 055
Soliditet (%)	17,7	69,1	46,2	41,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bolagets omsättning har minskat till följd av att bolagets uthyrningsbara lokaler har minskat under 2024 och 2025.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 153 657	499 995	2 703 652
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning		499 995	-499 995	0
Årets resultat			-23 266	-23 266
Belopp vid årets utgång	50 000	1 653 652	-23 266	1 680 386

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 653 652
årets förlust	-23 266
	1 630 386

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 630 386
	1 630 386

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	1 349 994	2 428 794
Övriga rörelseintäkter	0	53 666
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 349 994	2 482 460

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-2 089 601	-1 352 396
Övriga externa kostnader	-333 438	-119 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-198 633	-222 633
Övriga rörelsekostnader	-38 000	0
Summa rörelsekostnader	-2 659 672	-1 694 218
Rörelseresultat	-1 309 678	788 242

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	761	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 179	-1 955
Summa finansiella poster	-39 418	-1 857
Resultat efter finansiella poster	-1 349 096	786 385

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	380 000	0
Förändring av periodiseringsfonder	946 000	-150 000
Summa bokslutsdispositioner	1 326 000	-150 000
Resultat före skatt	-23 096	636 385

Skatter

Skatt på årets resultat	-170	-136 390
Årets resultat	-23 266	499 995

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 752 033	3 950 666
Byggnadsinventarier	6	0	48 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 926 025	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 678 058	3 998 666
Summa anläggningstillgångar		7 678 058	3 998 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	899 955
Övriga fordringar		632 099	4 125
Summa kortfristiga fordringar		632 099	904 080
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 188 728	93 892
Summa kassa och bank		1 188 728	93 892
Summa omsättningstillgångar		1 820 827	997 972
SUMMA TILLGÅNGAR		9 498 885	4 996 638

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

1 653 652

2 153 657

Årets resultat

-23 266

499 995

Summa fritt eget kapital

1 630 386

2 653 652

Summa eget kapital

1 680 386

2 703 652

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

946 000

Summa obeskattade reserver

0

946 000

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder

218 918

218 918

Summa långfristiga skulder

218 918

218 918

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

188 750

5 731

Skulder till koncernföretag

7 381 657

962 482

Skatteskulder

19 175

149 855

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 999

10 000

Summa kortfristiga skulder

7 599 581

1 128 068

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 498 885

4 996 638

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	20-25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 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 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till R Niemi Holding AB, org nr 559004-1306.

Not 3 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 4 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	3 300 000

Fastighetsinteckningar är i eget förvar.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 585 712	5 585 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 585 712	5 585 712
Ingående avskrivningar	-1 635 046	-1 436 413
Årets avskrivningar	-198 633	-198 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 833 679	-1 635 046
Utgående redovisat värde	3 752 033	3 950 666

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	886 194	886 194
Försäljningar/utrangeringar	-120 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	766 194	886 194
Ingående avskrivningar	-838 194	-814 194
Försäljningar/utrangeringar	72 000	0
Årets avskrivningar	0	-24 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-766 194	-838 194
Utgående redovisat värde	0	48 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	3 926 025	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 926 025	0
Utgående redovisat värde	3 926 025	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

2026022000056

Årsredovisningen beslutades 2026-01-30

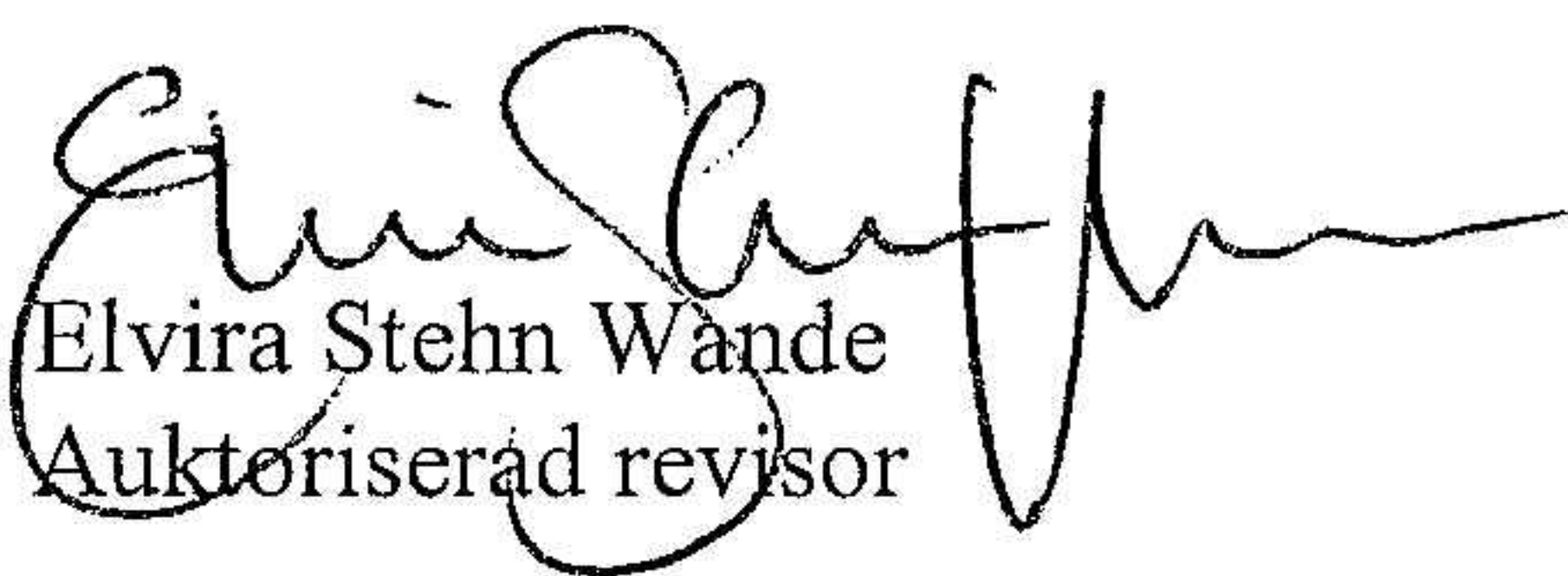
Luleå



Roger Niemi

2026-01-30

Min revisionsberättelse har lämnats 19 / 2 -2026



Elvira Stehn Wände
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i R Niemi Fastigheter AB

Org.nr. 559006 - 9232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för R Niemi Fastigheter AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av R Niemi Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 R Niemi Fastigheter 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 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. Risker 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 R Niemi Fastigheter AB för år 2025 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 R Niemi Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

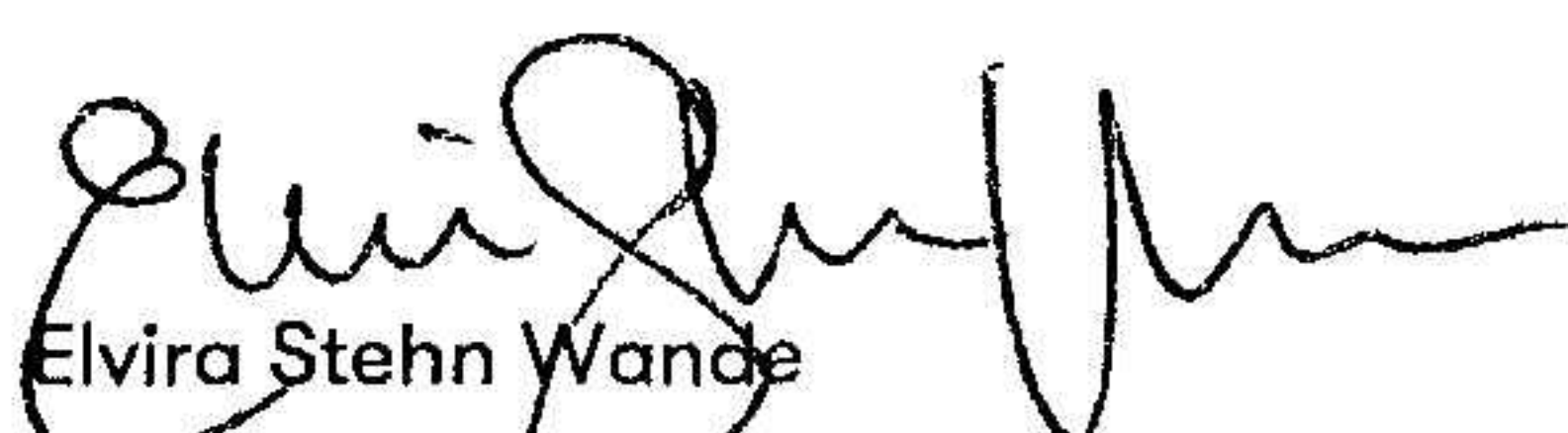
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 tryggsamt sätt.

Luleå den 19 februari 2026,



Elvira Stehn Wande
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 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.