

**Årsredovisning**  
för  
**Finsmakarens fastigheter AB**  
559230-8372

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-26.  
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:**

Victoria Skoglund, Verkställande direktör  
2025-04-04

Styrelsen och verkställande direktören för Finsmakarens fastigheter 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

### Informaion om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrningsverksamhet av fastigheter. Fastigheterna är belägna i Segeltorp.

Företaget har sitt säte i Huddinge.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 754	4 652	3 219	192
Resultat efter finansiella poster	2	36	6	85
Soliditet (%)	0,3	0,3	0,2	0,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	70 748	24 952	<b>145 700</b>
Balanseras i ny räkning		24 952	-24 952	<b>0</b>
Årets resultat			1 570	<b>1 570</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>95 700</b>	<b>1 570</b>	<b>147 270</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 700
årets vinst	1 570
	<b>97 270</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	97 270
	<b>97 270</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	4 753 746	4 651 754
Övriga rörelseintäkter	10	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 753 756</b>	<b>4 651 754</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-399 737	-340 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-664 440	-664 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 064 177</b>	<b>-1 004 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 689 579</b>	<b>3 647 069</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-524	1 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 686 944	-3 611 786
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-3 687 468</b>	<b>-3 610 571</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 111</b>	<b>36 498</b>

### Resultat före skatt

**2 111**                      **36 498**

### Skatter

Skatt på årets resultat	-541	-6 474
Övriga skatter	0	-5 072
<b>Årets resultat</b>	<b>1 570</b>	<b>24 952</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>			
Byggnader och mark	1	53 708 488	54 332 932
Inventarier, verktyg och installationer	3	78 338	118 334
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2	1 354 844	363 557
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 141 670</b>	<b>54 814 823</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 141 670</b>	<b>54 814 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		356 250	389 694
Övriga fordringar		19 876	50 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 957	36 416
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>423 083</b>	<b>476 875</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		64 104	402 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>64 104</b>	<b>402 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>487 187</b>	<b>879 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 628 857</b>	<b>55 694 133</b>

## Balansräkning

Not

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

95 700

70 748

Årets resultat

1 570

24 952

**Summa fritt eget kapital**

**97 270**

**95 700**

**Summa eget kapital**

**147 270**

**145 700**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

25 888 000

25 542 168

Övriga skulder

28 191 585

28 191 585

**Summa långfristiga skulder**

**54 079 585**

**53 733 753**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

540 588

497 129

Skatteskulder

92 927

167 479

Övriga skulder

347 385

693 624

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

421 102

456 448

**Summa kortfristiga skulder**

**1 402 002**

**1 814 680**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**55 628 857**

**55 694 133**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhållits i likvida medel direkt vid leverans

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde förutom mark som inte skrivs av.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2%

Inventarier, verktyg och installationer 20%

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Not 1 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 606 436	55 606 436
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 606 436</b>	<b>55 606 436</b>
Ingående avskrivningar	-1 273 520	-649 068
Årets avskrivningar	-624 444	-624 452
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 897 964</b>	<b>-1 273 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 708 472</b>	<b>54 332 916</b>

**Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	363 557	0
Inköp	991 287	363 557
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 354 844</b>	<b>363 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 354 844</b>	<b>363 557</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående avskrivningar	-81 666	-41 666
Årets avskrivningar	-39 996	-40 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-121 662</b>	<b>-81 666</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 338</b>	<b>118 334</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	-25 888 000	-25 542 168
Övriga skulder	-28 191 585	-28 191 585
	<b>-54 079 585</b>	<b>-53 733 753</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	49 140 400	49 140 400
	<b>49 140 400</b>	<b>49 140 400</b>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av situationen i Ryssland/Ukraina och omvärldshändelser. Verksamheten har påverkats negativt sen hösten 2023 på grund av ökade räntekostnader.

Segeltorp 2025-03-26

*Victoria Skoglund*  
Victoria Skoglund  
Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26

Grant Thornton Sweden AB

*Johan Grudet*  
Johan Grudet  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finsmakarens Fastigheter AB, Org.nr. 559230-8372

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finsmakarens Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finsmakarens Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Finsmakarens Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Finsmakarens Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Finsmakarens Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

*Johan Grudet*  
Johan Grudet

Auktoriserad revisor