

# Årsredovisning

## Fastighetsbolaget Fineus AB

Org.nr 559152-3351

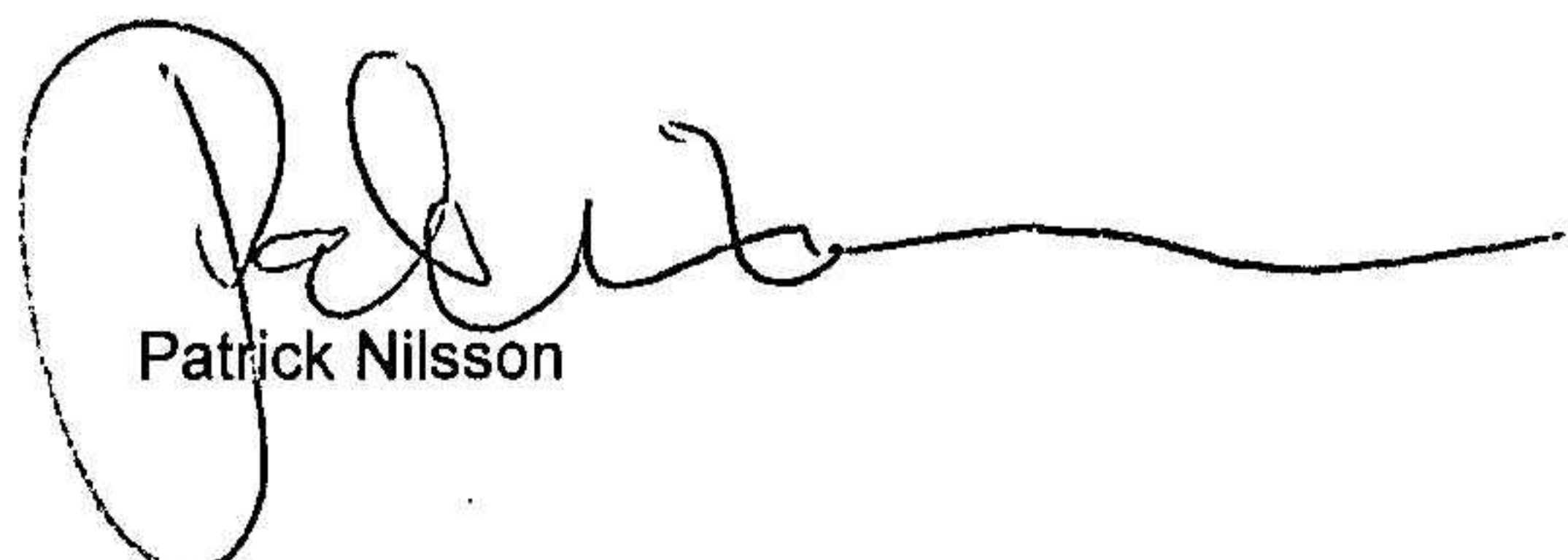
Räkenskapsår 2024-01-01-2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 30/6 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Umeå den 30, 6 2025



Patrick Nilsson

Fastighetsbolaget Fineus AB  
559152-3351

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.**

Styrelsen avger följande årsredovisning

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4,5
Noter och underskrifter	6,7

Fastighetsbolaget Fineus AB  
559152-3351

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bolaget avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Umeå kommun registrerades 2018, bedriver fastighetsförvaltning sedan 2019.

### Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	-	-	-4	-
Resultat efter finansiella poster	-1 133 405	-981 745	-840 711	-284 813
Soliditet %	3	6	5	16

### Förändringar i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	50 000	307 157	9 873
Balanseras i ny räkning		9 873	-9 873
Årets resultat			1 037
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>317 030</b>	<b>1 037</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande:	Belopp i kr
Balanserat resultat	317 030
Årets resultat	1 037
<b>Summa</b>	<b>318 067</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	318 067
<b>Summa</b>	<b>318 067</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Fastighetsbolaget Fineus AB  
559152-3351

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-93 986	-54 397
Avskrivningar anläggningstillgångar	3,4	-458 880	-410 639
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-552 866</b>	<b>-465 036</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-552 866</b>	<b>-465 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande poster	6	-580 539	-516 709
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-580 539</b>	<b>-516 709</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 133 405</b>	<b>-981 745</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		1 000 000	1 000 000
Förändring periodiseringsfonder		136 578	-5 181
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 136 578</b>	<b>994 819</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 173</b>	<b>13 074</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 136	-3 201
<b>Årets resultat</b>		<b>1 037</b>	<b>9 873</b>

Fastighetsbolaget Fineus AB  
559152-3351

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>BALANSRÄKNING</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	11 360 645	8 400 598
Byggnads- och markanläggningar	4	200 205	242 007
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 560 850</b>	<b>8 642 605</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 560 850</b>	<b>8 642 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		73 943	28 308
Fordringar leverantörer		10 000	10 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 943</b>	<b>38 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 186	10 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 186</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>102 129</b>	<b>48 308</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 662 979</b>	<b>8 690 913</b>

Fastighetsbolaget Fineus AB  
559152-3351

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>BALANSRÄKNING, forts</b>			
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		317 030	307 157
Årets resultat		1 037	9 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>318 067</u>	<u>317 030</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>368 067</b>	<b>367 030</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		5 181	141 759
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>5 181</u>	<u>141 759</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Skulder till koncernföretag		1 299 996	1 865 651
Övriga långfristiga skulder		9 764 580	6 315 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 064 576</u>	<u>8 181 187</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		224 388	938
Upplupna kostn. o förutbet. intäkter		767	-1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>225 155</u>	<u>937</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2,7	<b>11 662 979</b>	<b>8 690 913</b>

Fastighetsbolaget Fineus AB  
559152-3351

## Noter

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kr.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse mot föregående år.

### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnad och markanläggning avskrivs med 4% per år medan byggnads- och maskininventarier skrivs av enligt skattemässig avskrivning, dvs 30%-regeln eller 20%-regeln, tomtmark avskrivs ej.

### Materiella anläggningstillgångar

Det saknas materiella anläggningstillgångar utöver det som redovisas i not 3 och 4 avseende byggnad, markanläggning, byggnads- och maskininventarier kopplat till fastigheten Bandsågen 4 Umeå.

### Not 2 Uppllysning om moderbolag

Bolaget är helägt dotterbolag till moderbolaget Fineus AB, 556457-2625 med säte i Umeå kommun. Bolaget är därmed också systerbolag med AC Märkesprodukter AB, 556614-5925 med säte i Umeå kommun, som i sin tur också är helägt av moderbolaget.

## Fortsättning Noter

Sid 7 (8)

### Not 3 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	8 946 172	8 680 409
Varav anskaffningsvärde tomtmark	1 118 645	1 118 645
Inköp uppförande	3 333 125	265 763
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 279 297</b>	<b>8 946 172</b>
Ingående avskrivningar	-545 574	-238 652
Årets avskrivningar	-373 078	-306 922
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-918 652</b>	<b>-545 574</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 360 645</b>	<b>8 400 598</b>

Avser tomtmark och byggnad samt markanläggning Bandsågen 4 Umeå. Tomtytan 4005 kvm. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 4 734 000 på bokslutsdagen, varav markvärde 2 200 000 kr.

### Not 4 Byggnads- och markinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	473 641	250 817
Inköp	44 000	222 824
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>517 641</b>	<b>473 641</b>
Ingående avskrivningar	-231 634	-127 917
Årets avskrivningar	-85 802	-103 717
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-317 436</b>	<b>-231 634</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>200 205</b>	<b>242 007</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder	11 064 576	8 181 187
Varav koncernlån från moderbolaget Fineus AB	1 299 996	1 865 651

### Not 6 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnad koncernskulder	125 130	93 495
Övriga räntekostnader och liknande poster (ej koncernbolag)	455 409	423 214
	<b>580 539</b>	<b>516 709</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

- -

ank=20250702;2025070407578

## Underskrifter

Undertecknas digitalt

Datum: enligt digital signatur

Patrik Nilsson, Styrelseordförande

Undertecknas digitalt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur.

Joakim Åström, Auktoriserad revisor

Undertecknas digitalt

# PENNEO

Signaturerna 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

Styrelseledamot

Serienummer: 60ee0c1d83d260[...]77fbed145410

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-06-30 12:05:47 UTC



## JOAKIM ÅSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: dc28738f0197a3[...]15fba2557e909

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 13:13:01 UTC



anik=20250702;2025070407579

Dannan dokumenturlal-ARI YR.CYFI IA.J 196NO\_0VRR1\_3AK06\_06KVI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



## 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 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 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 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 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.

ank=20250702;2025070407580

Denna dokumentnr/rel.-I CME/ML704HK-01 EOLIJ 5PAE-4GVIN-07FFH



# PENNEO

Signaturerna 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."

**JOAKIM ÅSTRÖM (SSN-validerad)**

**Signing Partner**

Serienummer: dc28738f0197a3[...]15fba2557e909

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 13:10:11 UTC



enk=20250702;2025070407582

Dennar dokumentnr-kat-1 CM5ML704HK-LI EN LI 5D1E-MGV/INL-07EEH

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.