

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-04-14

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

202505280806

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Cementeriet**  
556731-3308

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Cementeriet, 556731-3308 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av sex fastigheter i Umeå och en i Skellefteå. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

##### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 32 365 kkr (31 968) . Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 14 516 kkr (17 932).

##### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, med säte i Sundsvall och ingår den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

##### Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

### Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	39 005	38 798	35 113	32 217	31 176
Driftnetto	32 365	31 968	29 602	24 827	25 611
Överskottsgrad, %	83%	83%	84%	77%	82%
Resultat efter finansiella poster	11 766	-1 980	19 051	15 852	15 328
Soliditet, %	6%	5%	8%	5%	2%

Definitioner nyckeltal

##### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

##### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur-utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 16 586 898, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	16 586 898
<b>Summa</b>	<b>16 586 898</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		39 005	38 798
		<u>39 005</u>	<u>38 798</u>
Fastighetskostnader	1	-5 450	-5 418
Fastighetsskatt		-1 190	-1 412
<b>Driftnetto</b>		<u>32 365</u>	<u>31 968</u>
Avskrivningar	2	-4 606	-4 742
Övriga rörelsekostnader	3	-	-15 809
Central administration	4,5	-1 839	-1 067
<b>Rörelseresultat</b>		<u>25 920</u>	<u>10 350</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		11	20
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-14 165	-12 350
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>11 766</u>	<u>-1 980</u>
Bokslutsdispositioner	7	-4 310	-3 729
<b>Resultat före skatt</b>		<u>7 456</u>	<u>-5 709</u>
Skatt på årets resultat	8	-2 469	-2 064
<b>Årets resultat</b>		<u>4 987</u>	<u>-7 773</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	218 299	222 012
Pågående ny- till eller ombyggnad	10	33 974	32 636
		<u>252 273</u>	<u>254 648</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>252 273</u>	<u>254 648</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	609	825
Fordringar hos koncernföretag		4 904	-
Övriga fordringar		71	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542	715
		<u>6 126</u>	<u>1 558</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 126</u>	<u>1 558</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>258 399</u>	<u>256 206</u>

2025052808049

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 601	19 374
Årets resultat		4 987	-7 773
		<u>16 588</u>	<u>11 601</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 688</u>	<u>11 701</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	13	2 524	2 844
Periodiseringsfonder	14	11 780	7 150
		<u>14 304</u>	<u>9 994</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	3 391	3 715
		<u>3 391</u>	<u>3 715</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		209 988	194 723
		<u>209 988</u>	<u>194 723</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 957	785
Skulder till koncernföretag		745	25 798
Skatteskulder		2 831	1 894
Övriga kortfristiga skulder		1 471	944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 024	6 652
		<u>14 028</u>	<u>36 073</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>258 399</u>	<u>256 206</u>

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	100	13 368	6 005
Disposition av föregående års resultat		6 005	-6 005
Justering		1	
Årets resultat			-7 773
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>19 374</b>	<b>-7 773</b>
2024			
Belopp vid årets ingång	100	19 374	-7 773
Disposition av föregående års resultat		-7 773	7 773
Balanseras i ny räkning			4 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>11 601</b>	<b>4 987</b>

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

2025052808051

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	11 766	-1 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 606	20 551
	16 372	18 571
Betald skatt	-1 856	-639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 516</b>	<b>17 932</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	335	-954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 072	1 466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 923</b>	<b>18 444</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 231	-29 956
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	8 661
Investeringar i finansiella tillgångar	-4 904	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	3 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 135</b>	<b>-17 467</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	158 100	24 825
Amortering av låneskulder	-167 888	-25 802
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 788</b>	<b>-977</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	11	20
Erlagd ränta	-14 637	-11 676
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 606	20 551

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter aviserar i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förepliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### *Finansiella kostnader*

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:	
Byggnad	100 år
Hysesgästanpassning	3-10,5 år
Markanläggningar	16,6-20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markinventarier	5 år
Installationer	5-10 år

### **Koncernbidrag**

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämande som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Koncernuppgifter**

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 6% (11) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-4 476	-4 577
Reparationer och underhållskostnader	-869	-801
Tomträttsavgäld	-105	-40
<b>Summa</b>	<b>-5 450</b>	<b>-5 418</b>

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2024 års utgång hade bolaget 1 fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2033-12-01 med en ny årskostnad om 105 kkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-4 606	-4 742
<b>Summa</b>	<b>-4 606</b>	<b>-4 742</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förlust vid försäljning av förvaltningsfastighet	-	-15 809
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-15 809</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

### Not 5 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 6 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-14 161	-12 349
Räntekostnader, övriga	-4	-1
<b>Summa</b>	<b>-14 165</b>	<b>-12 350</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond	-4 630	-4 550
Förändring avskrivningar utöver plan	320	821
<b>Summa</b>	<b>-4 310</b>	<b>-3 729</b>

## Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-2 862	-2 812
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	69	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	324	748
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 469</b>	<b>-2 064</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	7 456	-5 709
Skatt enligt gällande skattesats	-1 536	1 176
Skatteeffekt av:		
Försäljning av fastighet	-	-2 635
Utnyttjande av fastighetsfällan	-	-1
Justering temporära skillnader	-	43
Ej skattepliktiga intäkter	1	3
Skatt hänförlig till tidigare år	69	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Schablon ränta p-fond	-39	-10
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiverats	-963	-640
<b>Summa</b>	<b>-2 469</b>	<b>-2 064</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	311 063	338 859
-Omklassificeringar	627	802
-Investeringar	265	7
-Avyttringar och utrangeringar	-	-28 605
	<b>311 955</b>	<b>311 063</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 051	-88 403
-Avyttringar och utrangeringar	-	4 094
-Årets avskrivning enligt plan	-4 605	-4 742
	<b>-93 656</b>	<b>-89 051</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>218 299</b>	<b>222 012</b>
varav mark	13 523	13 523

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 78 912 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 425 900 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3- koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3 , där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i forma av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjekt och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive faastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdeberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Fastighets AB Cementeriet uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,79 procent och den vägda kalkylräntan till 8,82 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas markandsvärde.

## Not 10 Pågående ny-till- eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	32 636	3 448
Investeringar	1 965	29 990
Omklassificeringar	-627	-802
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 974</b>	<b>32 636</b>

## Not 11 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	2 347	1 185
-Avsättningar osäkra fordringar	-1 738	-360
	<b>609</b>	<b>825</b>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avsättning osäkra kundfordringar</i>		
Fordringar >90 dagar	1 738	360

Konstaterade kundförluster under året uppgår till - kkr (-)

Kreditrisk avseende hyresgäster hanteras för koncernen som helhet i moderbolaget.

## Not 12 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 16 586 898, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	16 586 898
<b>Summa</b>	<b>16 586 898</b>

## Not 13 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 524	2 844
	<b>2 524</b>	<b>2 844</b>

## Not 14 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder		
- Beskattningsår 2022	2 600	2 600
- Beskattningsår 2023	4 550	4 550
- Beskattningsår 2024	4 630	-
	<b>11 780</b>	<b>7 150</b>

## Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 391	3 715
	<b>3 391</b>	<b>3 715</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för skulder till kredinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	213 990	240 167
	<b>213 990</b>	<b>240 167</b>

## Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

## Not 18 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

## Underskrifter

Sundsvall enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

# 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."

## THORD ANDREAS WAHLÉN

Underskrivare 1

På uppdrag av: Styrelseledamot

Serienummer: fa996287963fe4[...]1eb7e92ea7ecc

IP: 83.68.xxx.xxx

2025-04-04 07:35:06 UTC



## LARS SKOGLUND

Underskrivare 2

På uppdrag av: Auktoriserad revisor

Serienummer: 4087a0e16bc5e8[...]0e295fea14648

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-04 08:25:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### 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.

2025052808060

Penneo dokumentnyckel: ZRPZ8-93VDS-LLSX1-RFEIN-NWFK4-00S6Y

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Cementeriet, org. nr 556731-3308

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Cementeriet för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Cementeriets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Cementeriet 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 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 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. 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 Fastighets AB Cementeriet 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Cementeriet 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den 4 april 2025

Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

# 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."

## LARS SKOGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4087a0e16bc5e8[...]0e295fea14648

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-04 08:27:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### 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.

2025052808064

Penneo dokumentnyckel: RKRQA-DQY5D-HRPIO-8PWL6-COKM4-SS9OX