

Årsredovisning för

AB Furunäsets Fastigheter

556472-3681

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Furunäsets Fastigheter, 556472-3681 med säte i Piteå Kommun får härmed avge årsredovisning för 2024. Redovisingsvaluta är SEK och belopp anges i kronor där ej annat anges.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter i Furunäsets företagsby på det gamla sjukhusområdet Furunäset i Piteå. I företagsbyn finns huvudsakligen företag inom bank, teknikkonsulter, arkitekter, hälso- och friskvård, restauranger, konstnärer, hotell samt informationstjänster. AB Furunäsets Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Piteå Näringsfastigheter AB (556091-0118) vilket i sin tur ägs av Piteå Kommunföretag AB (556620-0795) samtliga med säte i Piteå Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förfrågan på lokaler på Furunäsets fastigheter kvarstår på hög nivå, uppsagda kontrakt ersätts inom kort tid med nytecknade. Under 2024 har nya kontrakt med befintliga och nya hyresgäster tecknats som säkrar arbetstillfällen på orten och hyresintäkter för en längre tidsperiod. Större åtgärder på området har under året främst bestått av dränering och markarbete och en omfattande ombyggnation för en större hyresgäst. Investeringar under året uppgick till 44.871 tkr (fg år 40.092 tkr)

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets fastigheter är ålderstigna och har stort kostsamt underhållsbehov och eftersom dessa åtgärder ofta inte ger ökade intäkter kan kostnader för underhåll medföra ytterligare nedskrivningsbehov. Efterfrågan på bolagets lokaler ser fortsatt god ut.

Miljöpåverkan

Bolaget har under många år aktivt arbetat för att minska miljöpåverkan från den verksamhet som bolaget bedriver. Under 2024 har därför bolaget förberett för ytterligare en solcellsanläggning på en av fastigheterna i Furunäsets Företagsby och optimering av värme och ventilation fortsätter. Under året har även en laddstation för elcyklar uppförts på området.

Ekonomisk översikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	24 288	23 779	21 060	18 803	17 301
Rörelseresultat	-1 201	159	-28 049	-1 216	-1 694
Resultat e. finansiella poster	-6 048	-3 319	-29 381	-2 100	-2 635
Balansomslutning	160 029	147 728	123 233	118 403	110 017
Soliditet %	13	16	17	27	30
Vakansgrad %	7	12	12	11	13

Definition av nyckeltal, se Not 1.

Förändring av eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 000 000	200 000	17 629 402
Årets resultat			29 970
Vid årets slut	1 000 000	200 000	17 659 372

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	17 629 402
Årets resultat	29 970
Totalt	17 659 372
disponeras så att i ny räkning överföres	17 659 372
Summa	17 659 372

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		24 287 842	23 779 399
		24 287 842	23 779 399
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-20 042 292	-18 341 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 446 887	-5 278 857
Rörelseresultat	3	-1 201 337	158 560
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 277	5 895
Räntekostnader	4	-4 668 631	-3 299 797
Övriga finansiella poster		-179 410	-183 829
Resultat efter finansiella poster		-6 048 101	-3 319 171
Bokslutsdispositioner	5	6 700 000	6 337 741
Resultat före skatt		651 899	3 018 570
Skatt på årets resultat	6	-621 928	-633 748
Årets resultat		29 971	2 384 822

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	95 419 073	89 965 426
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 419 119	2 245 298
Pågående nyanläggningar	9	33 999 604	40 069 299
		133 837 796	132 280 023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	1	1
Uppskjuten skattefordran	11	8 604 000	8 321 000
		8 604 001	8 321 001
Summa anläggningstillgångar		142 441 797	140 601 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 326 789	-
Fordringar hos koncernföretag		4 200 000	6 163 790
Övriga fordringar		1 029 986	954 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 001	9 001
		17 586 776	7 127 223
Summa omsättningstillgångar		17 586 776	7 127 223
SUMMA TILLGÅNGAR		160 028 573	147 728 247

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 629 402	15 244 580
Årets resultat		29 971	2 384 822
		<u>17 659 373</u>	<u>17 629 402</u>
Summa eget kapital		<u>18 859 373</u>	<u>18 829 402</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		2 162 895	2 162 895
Periodiseringsfonder		471 000	2 971 000
		<u>2 633 895</u>	<u>5 133 895</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	48 760 000	50 010 000
		<u>48 760 000</u>	<u>50 010 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		1 978 540	7 693 186
Skulder koncernkonto Piteå Kommun	13	80 277 775	57 402 090
Skulder till koncernföretag		1 284 681	1 569 041
Skatteskulder		145 329	1 009 949
Övriga kortfristiga skulder		7 886	21 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 831 094	4 809 163
		<u>89 775 305</u>	<u>73 754 950</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>160 028 573</u>	<u>147 728 247</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 048 101	-3 319 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	16	6 035 253	5 723 571
		-12 848	2 404 400
Betald inkomstskatt		-904 928	-909 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-917 776	1 494 652
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 259 553	10 148 845
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-6 855 331	5 010 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 032 660	16 653 945
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 288 898	-40 091 981
Investeringar		-34 582 493	
Vidarefakturerade investeringar		37 278 365	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 593 026	-40 091 981
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	5 950 000
Amortering av lån		-1 250 000	-1 262 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 250 000	4 687 500
Årets kassaflöde		-22 875 686	-18 750 536
Likvida medel vid årets början		-57 402 090	-38 651 554
Likvida medel vid årets slut		-80 277 776	-57 402 090
Specifikation likvida medel			
Koncernkonto Piteå Kommun		-80 277 775	-57 402 090

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen oavsett underliggande anledning.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Hysesintäkter

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beslutas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stommar	80-100
Fasader, yttertak, fönster	20-80
Hissar, ledningssystem	30-50
Övrigt	25-40
Maskiner och inventarier	3-40
Markanläggningar	20

Skillnaden mellan avskrivningen enligt plan och bokförda avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst 3 månader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Definitioner av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Vakansgrad: Lediga lokaler (m2) i förhållande till totala lokaler (m2) per årsskiftet respektive år.

Not 2 Arvode till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>KMPG</i>		
Revisionsarvode	14 200	10 000
Summa	14 200	10 000

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäljning	1 218 886	866 688
Inköp	1 217 988	1 200 637

Försäljning avser i huvudsak hyror.

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 345 070	-2 061 426
Räntekostnader, övriga	-1 323 561	-1 238 372
Summa	-4 668 631	-3 299 798

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-1 471 000
Periodiseringsfond, årets återföring	2 500 000	1 700 000
Avskrivningar utöver plan	-	158 741
Erhållna koncernbidrag	4 200 000	5 950 000
Summa	6 700 000	6 337 741

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad 20,6%	-904 928	-909 748
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	283 000	276 000
	-621 928	-633 748

Avstämning av effektiv skattesats

	%	2024-12-31	%	2023-12-31
Redovisat resultat före skatt		651 899		3 018 570
Skatt på resultat enligt gällande skattesats	-20,6%	-134 291	-20,6%	-621 824
Skattemässig justering för avskr. fast egendom	-43,4%	-282 909	-9,2%	-276 030
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-626		-68
Ej avdragsgill ränta, ränteavdragsbegränsning	-72,3%	-471 328		
Ej skattepliktiga intäkter		262		962
Ränta p-fond	-2,45%	-16 036	-0,04%	-12 787
Redovisad skatt		-904 928		-909 747
Effektiv skattesats	138,8%		30%	

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	199 760 312	195 554 240
-Nyanskaffningar	7 928 862	2 262 885
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 785 457	1 943 187
Vid årets slut	210 474 631	199 760 312
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-64 560 357	-59 476 693
-Årets avskrivning	-5 260 672	-5 083 664
Vid årets slut	-69 821 029	-64 560 357
Vid årets slut	140 653 602	135 199 955
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-45 234 529	-45 234 529
Vid årets slut	-45 234 529	-45 234 529
Redovisat värde vid årets slut	95 419 073	89 965 426

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	123 000 000	99 000 000
----------------	-------------	------------

Beräkning av verkligt värde

Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering och bedöms motsvara det bokförda värdet. Hänsyn är då taget till förändringar i beståndet som förväntas ge lägre vakanser och högre medelhyra under året. Direktavkastningskravet uppgår till 8% och är bestämt utifrån läge, typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 588 795	8 515 796
-Nyanskaffningar	2 360 036	72 999
	10 948 831	8 588 795
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 343 497	-6 148 304
-Årets avskrivning	-186 215	-195 193
	-6 529 712	-6 343 497
Redovisat värde vid årets slut	4 419 119	2 245 298

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	40 069 299	4 701 103
Investeringar	34 582 493	37 756 097
Vidarefakturerade projekt	-37 278 365	
Omklassificeringar till byggnader	-2 785 457	-1 943 187
Omklassificering till kostnad	-125 206	-444 714
Omklassificering till försäkringsersättning	-463 160	
Redovisat värde vid årets slut	33 999 604	40 069 299

Not 10 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Svenska Kompositbyn AB/KB (916597-9593)		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Not 11 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	8 321 000	8 045 000
Årets förändring	283 000	276 000
Uppskjuten skattefordran	8 604 000	8 321 000

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2024-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Byggnader och Mark	95 419 081	137 183 905	-41 764 824
	95 419 081	137 183 905	-41 764 824
2023-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Byggnader och Mark	89 965 000	130 357 000	-40 392 000
	89 965 000	130 357 000	-40 392 000

Av bolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 543 tkr (fg.år 1058 tkr).

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	1 250 000	1 250 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	5 000 000	5 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	43 760 000	45 010 000
	50 010 000	51 260 000

Not 13 Koncernkonto Piteå Kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	90 000 000	70 000 000
Outnyttjad del	-9 722 225	-12 597 910
Utnyttjat kreditbelopp	80 277 775	57 402 090

Koncernens ägare, Piteå Kommun, innehar ett huvudkonto för koncernen. Bolagets moderbolag, Piteå Näringsfastigheter, innehar i sin tur ett underkonto. Skuld koncernkonto Piteå Kommun, avser det underkonto som dotterbolaget AB Furunäsets Fastigheter i sin tur innehar på balansdagen, där internt beviljad limit är 90 mkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	232 106	227 016
Förutbetalda intäkter	4 575 989	4 559 148
Övrigt	22 999	23 000
	4 831 094	4 809 164

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	5 446 887	5 278 857
Omklassificering till kostnad	588 366	444 714
	6 035 253	5 723 571

Not 17 Upplysningar om moderföretag

AB Furunäsets Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Piteå Näringsfastigheter AB (556091-0118) med säte i Piteå Kommun. Piteå Näringsfastigheter AB ingår i en koncern där Piteå Kommunföretag AB (556620-0795) med säte i Piteå Kommun, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Patric Lundström
Styrelseordförande

Björn Lundberg
Verkställande direktör

Anton Li Nilsson

Per Hallqvist

Marianne Hedkvist

Jonny Eriksson

Martin Åström

Linda Nilsson

Jonas Vikström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monika Lindgren
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."

BJÖRN LUNDBERG

Verkställande Direktör

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 847789999e5862[...]b40631eb7d3e0

IP: 195.196.xxx.xxx

2025-01-24 09:49:10 UTC



ROLF PATRIC LUNDSTRÖM

Styrelseordförande

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 01f157dd91c5d5[...]e9d591bc13347

IP: 193.181.xxx.xxx

2025-01-24 10:11:42 UTC



PER HALLQVIST

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 62d3fc9b94c0bc[...]03afb2cdd17da

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-01-24 11:01:13 UTC



ANTON LI NILSSON

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: dbe1e611adeb98[...]4b44b1062afc0

IP: 176.57.xxx.xxx

2025-01-24 12:15:40 UTC



MARIANNE HEDKVIST

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 12ae822245a655[...]1248969804649

IP: 88.87.xxx.xxx

2025-01-24 15:07:50 UTC



Anna Linda Viktoria Nilsson

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 55bf0bf7e26e45[...]96509641532b8

IP: 213.102.xxx.xxx

2025-01-26 09:44:01 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

JONAS VIKSTRÖM

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 42507452dd6723[...]e7ecbee366ae0

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-01-26 14:30:59 UTC



MARTIN ÅSTRÖM

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: e95c5b1601d5eb[...]e0eedccb715a1

IP: 212.116.xxx.xxx

2025-02-02 07:05:49 UTC



DAN JONNY ERIKSSON

Ledamot

På uppdrag av: AB Furunäsets Fastigheter

Serienummer: 0f659d93de535c[...]4036253f65ba5

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-02-04 13:01:41 UTC



MONIKA LINDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-02-07 10:02:16 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Furunäsets Fastigheter, org. nr 556472-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Furunäsets Fastigheter för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Furunäsets Fastigheters 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Furunäsets Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för AB Furunäsets Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Furunäsets Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 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 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.

Luleå den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Monika Lindgren

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."

MONIKA LINDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-02-07 09:45:26 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 validerings verktyg för digitala signaturer.