

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Umehem Fastigheter AB**  
556701-2470  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Umehem Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2024-06-17



Ulf Sjödin

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Umehem Fastigheter AB**  
556701-2470  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Umehem Fastigheter AB bedriver fastighetsförvaltning i Umeå.

Förtaget har sitt säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AR Bygg AB har utfört nyproduktion av lägenheter, projekt Rind, åt Umehem Fem AB. Byggnationerna färdigställdes under hösten och de första hyresgästerna flyttade in i slutet på december 2023 och slutfördes i början på januari 2024.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen fortsätter att utveckla sitt fastighetsbestånd i centrala Umeå.

Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är framför allt marknadsrisker vad gäller uthyrning och ränterisker kopplade till belåningen i koncernen.

### Ägarförhållanden

Umehem Fastigheter AB är moderföretag till AR Bygg, org nr 556461-5556 som i sin tur är moderföretag till Gammelbyn Holding AB, org nr 556672-4851, som har tre helägda dotterföretag. Umehem Ett AB, org nr 556216-5091. Umehem Två AB, org nr 556123-4039 och Umehem Fyra AB, 556745-7758 med underliggande dotterföretagen Umehem Nio AB, org nr 556901-4607, Umehem Fem AB org nr 556855-8745 och Umehem Åtta AB org nr 556808-9634. Gammelbyn Holding AB äger 75% av AR-T Arkitekter & Ingenjörer AB, org nr 559245-2113.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	154 642	134 715	139 447	138 366	119 208
Resultat efter finansiella poster	13 930	14 295	1 637	13 101	15 606
Soliditet (%)	31	31	31	32	32
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-74	-74	-64	-94	-48
Soliditet (%)	93	96	90	92	94

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
<b>Koncernen</b>					
Belopp vid årets ingång	100	370 912	179 470	93	550 575
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-6 000		-6 000
Minskning av uppskrivningsfond		-12 124	12 124		0
Årets resultat			8 213	-81	8 132
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>358 788</b>	<b>193 807</b>	<b>12</b>	<b>552 707</b>

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>				
Belopp vid årets ingång	100	69 577	1 485	71 162
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-6 000		-6 000
Balanseras i ny räkning		1 485	-1 485	0
Årets resultat			808	808
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>65 062</b>	<b>808</b>	<b>65 970</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 062 422
årets vinst	807 686
	<b>65 870 108</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas (14 360 kronor per aktie)	14 360 000
i ny räkning överföres	51 510 108
	<b>65 870 108</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		154 642	134 715
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		803	0
Övriga rörelseintäkter		434	185
		<b>155 879</b>	<b>134 900</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-29 489	-34 401
Fastighetskostnader		-25 883	-21 465
Övriga externa kostnader	2	-4 154	-5 743
Personalkostnader	3	-17 165	-17 997
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-33 291	-29 172
		<b>-109 982</b>	<b>-108 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 897</b>	<b>26 124</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 733	3 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-42 700	-15 329
		<b>-31 967</b>	<b>-11 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 930</b>	<b>14 295</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 930</b>	<b>14 295</b>
Skatt på årets resultat	6	-8 755	-7 084
Uppskjuten skatt		2 958	3 547
<b>Årets resultat</b>		<b>8 133</b>	<b>10 758</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		8 214	10 690
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-81	68

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	1 676 649	1 593 467
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 083	3 804
Inventarier, verktyg och installationer	9	43 948	21 256
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	414	96 817
		<b>1 724 094</b>	<b>1 715 344</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	4 065	4 065
Andra långfristiga fordringar	12	4 943	4 858
		<b>9 008</b>	<b>8 923</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **1 733 102**                      **1 724 267**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Pågående arbete för annans räkning		803	0
		<b>803</b>	<b>0</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 045	3 490
Aktuella skattefordringar		237	0
Övriga fordringar		6 495	7 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8 682	5 698
		<b>19 459</b>	<b>16 365</b>

*Kassa och bank*                      22 148                      48 302

**Summa omsättningstillgångar**                      **42 410**                      **64 667**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **1 775 512**                      **1 788 934**

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		100	100
Reserver	14	358 788	370 912
Annat eget kapital inklusive årets resultat		193 807	179 470
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>552 695</b>	<b>550 482</b>

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		12	93
-------------------------------------	--	----	----

#### Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

		12	93
--	--	----	----

**Summa eget kapital** 552 707 550 575

<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	191 042	194 000
		<b>191 042</b>	<b>194 000</b>

<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till kreditinstitut	17	951 816	957 003
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 358	34 870
		<b>966 174</b>	<b>991 873</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 068	6 000
Leverantörsskulder		19 343	15 029
Aktuella skatteskulder		12 127	8 604
Övriga skulder		6 048	5 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	21 003	17 706
		<b>65 589</b>	<b>52 486</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 1 775 512 1 788 934

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		13 930	14 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	19	33 120	29 172
Betald skatt		-5 469	-9 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>41 581</b>	<b>33 851</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-803	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 858	1 743
Förändring av kortfristiga skulder		8 513	-3 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>46 433</b>	<b>32 309</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 019	-34 919
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		321	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-85	-84
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-41 784</b>	<b>-35 003</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	46 694
Amortering av lån		-24 803	-13 441
Utbetald utdelning		-6 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 803</b>	<b>23 253</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-26 154</b>	<b>20 559</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		48 302	27 743
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>22 148</b>	<b>48 302</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-71	-69
		-71	-69
<b>Rörelseresultat</b>		-71	-69
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-5
		-3	-5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-74	-74
Bokslutsdispositioner	20	1 200	2 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 126</b>	<b>1 926</b>
Skatt på årets resultat	6	-318	-441
<b>Årets resultat</b>		<b>808</b>	<b>1 485</b>



**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		65 062	69 578
Årets resultat		808	1 485
		<b>65 870</b>	<b>71 062</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 970</b>	<b>71 162</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		15 000	16 200
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		2 850	0
Aktuella skatteskulder		318	441
Övriga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20	20
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 191</b>	<b>464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 161</b>	<b>87 827</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-74	-74
Betald skatt	-440	-3 587
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-514</b>	<b>-3 661</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 440	16 931
Förändring av kortfristiga skulder	0	-3 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 926</b>	<b>10 002</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-6 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-74</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	84	82
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10</b>	<b>84</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

##### *Goodwill*

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Negativ goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är lägre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna negativa goodwillen som en skuld i balansräkningen.

### **Anläggningstillgångar**

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

Maskiner och inventarier avskrivs enligt följande:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10-33,33%

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	1%
Stomkomplettering, innervägg m.m	2,5-5%
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m	2,5-5%
Yttre ytskikt, fasader, yttertak m.m	3,33-5%
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m	6,67-10%

### **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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
Revisionsuppdrag	159	140
	<b>159</b>	<b>140</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Revisionsuppdrag	33	35
	<b>33</b>	<b>35</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Koncernen

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	26	28
	<b>27</b>	<b>29</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	12 367	13 314
	<b>12 367</b>	<b>13 314</b>



## Not 7 Byggnader och mark

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	636 384	636 384
Inköp	493	0
Omklassificeringar	110 395	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>747 272</b>	<b>636 384</b>
Ingående avskrivningar	-108 112	-98 633
Årets avskrivningar	-9 459	-9 479
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-117 571</b>	<b>-108 112</b>
Ingående uppskrivningar	1 065 195	1 083 172
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-18 247	-18 264
Justering	0	287
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 046 948</b>	<b>1 065 195</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 676 649</b>	<b>1 593 467</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 676 454	1 593 467
Verkligt värde	1 741 300	1 810 600

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 100	9 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 100</b>	<b>9 100</b>
Ingående avskrivningar	-5 296	-4 379
Årets avskrivningar	-721	-918
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 017</b>	<b>-5 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 083</b>	<b>3 804</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 626	7 226
Årets inköp	27 594	21 400
Årets försäljning	-270	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 950</b>	<b>28 626</b>
Ingående avskrivningar	-7 370	-6 859
Avskrivning årets försäljning	216	0
Årets avskrivningar	-4 848	-511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 002</b>	<b>-7 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 948</b>	<b>21 256</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 817	83 297
Inköp	13 933	13 520
Omklassificeringar	-110 336	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>414</b>	<b>96 817</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>414</b>	<b>96 817</b>

## Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 065	4 065
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 065</b>	<b>4 065</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 065	4 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 065</b>	<b>4 065</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 065</b>	<b>4 065</b>

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 858	4 774
Tillkommande fordringar	103	102
Avgående fordringar	-18	-18
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 943</b>	<b>4 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 943</b>	<b>4 858</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda räntekostnader	7 580	4 878
Förutbetalda försäkringspremier	617	397
Övriga förutbetalda kostnader	485	423
	<b>8 682</b>	<b>5 698</b>

## Not 14 Uppskrivningsfond

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	370 912	383 036
Belopp som tagits i anspråk under året	-12 124	-12 124
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>358 788</b>	<b>370 912</b>

## Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

### Koncernen

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	180 234	180 234
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	7 553	7 553
Övriga temporära skillnader	3 254	3 254
	<b>191 042</b>	<b>191 042</b>

2022-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Uppskrivning byggnad	183 487	183 487
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	6 949	6 949
Övriga temporära skillnader	3 564	3 564
	<b>194 000</b>	<b>194 000</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas mot eget kapital</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Uppskrivning byggnad	183 487	-3 253	180 234
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	6 949	605	7 553
Övriga temporära skillnader	3 564	-309	3 255
	<b>194 000</b>	<b>-2 957</b>	<b>191 042</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	924 742	927 003
	<b>924 742</b>	<b>927 003</b>

**Not 17 Skulder som avser flera poster**

**Koncernen**

Företagets banklån om 958 884 Tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	951 816	957 003
	<b>951 816</b>	<b>957 003</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 068	6 000
	<b>7 068</b>	<b>6 000</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 213	12 750
Upplupna löner och sociala avgifter	2 390	2 731
Övriga poster	1 400	2 225
	<b>21 003</b>	<b>17 706</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	20	20
	<b>20</b>	<b>20</b>

## Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	33 291	29 172
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-171	0
	<b>33 120</b>	<b>29 172</b>

## Not 20 Bokslutsdispositioner

### Moderbolaget

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-500	0
Återföring från periodiseringsfond	1 700	2 000
	<b>1 200</b>	<b>2 000</b>

## Not 21 Andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 500	41 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>41 500</b>	<b>41 500</b>
Utgående redovisat värde	<b>41 500</b>	<b>41 500</b>

## Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
AR Bygg AB	100%	100%	41 500 <b>41 500</b>
AR Bygg AB	Org.nr 556461-5556	Säte Umeå	

## Not 23 Disposition av vinst eller förlust

### Moderbolaget

2023-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	65 062
årets vinst	808
	<b>65 870</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (14 360 kronor per aktie)	14 360
i ny räkning överföres	51 510
	<b>65 870</b>

## Not 24 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

### Koncernen

2023-12-31

2022-12-31

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,00 %	38,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	28,00 %	51,00 %

2024061916678

## Not 25 Ställda säkerheter

### Koncernen

2023-12-31      2022-12-31

#### Skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckning

968 965

968 965

**968 965**

**968 965**

### Moderbolaget

2023-12-31      2022-12-31

#### Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag

Aktier i dotterbolag

41 500

41 500

**41 500**

**41 500**

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anders Lindgren  
Ordförande

Ulf Sjödin

Hans Westin  
Verkställande direktör

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

Lars Edman  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517069044

2024061916679

## Dokument

ÅR 2023 Umehem Fastigheter inkl koncern  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-05-08 15:17:48 CEST (+0200) av Blikk e-  
Signatur (Be)  
Färdigställt 2024-05-12 21:36:55 CEST (+0200)

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
no-reply@blikk.se

## Signerare

Hans Westin (HW)  
hans@umehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Westin"  
Signerade 2024-05-08 16:14:13 CEST (+0200)

Ulf Sjödin (US)  
ulf@umehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
SJÖDIN"  
Signerade 2024-05-08 16:11:39 CEST (+0200)

Anders Lindgren (AL)  
anders@umehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Lindgren"  
Signerade 2024-05-10 13:46:36 CEST (+0200)

Lars Edman (LE)  
Bright Norr AB  
lars.edman@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Edman"  
Signerade 2024-05-12 21:36:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517069044

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





2024061916681

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fastigheter AB  
Org.nr 556701-2470

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Umehem Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### *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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen

Umehem Fastigheter AB, Org.nr 556701-2470





2024061916682

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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Umehem Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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:

Umehem Fastigheter AB, Org.nr 556701-2470





2024061916683

- 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå 2024-

---

Lars Edman  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517283523

## Dokument

RB 2023  
Huvuddokument  
3 sidor  
*Startades 2024-05-12 21:10:05 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)*  
*Färdigställt 2024-05-12 21:36:02 CEST (+0200)*

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
*no-reply@blikk.se*

## Signerare

Lars Edman (LE)  
*lars.edman@brightab.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Edman"*  
*Signerade 2024-05-12 21:36:02 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

