

# Årsredovisning

## Uminova Fastighets AB

Organisationsnummer: 556269-4728  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Umeå

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-06-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av

Jonas Olsson  
Styrelseledamot  
2025-06-12

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Kuratorn 4 och Barnmorskan 1 belägna inom universitetsområdet.

På uppdrag av Fastighetsbolaget Gazette AB utförs förvaltningen av bolagets fastigheter med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration av Balticgruppen AB (556197-8734).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets räntekostnad är kopplad till STIBOR 3 mån. Marknadsräntorna ökade kraftigt under 2023 och har därför succesivt sjunkit under 2024 i takt med att inflationen kommit ned. Vid ingången av 2025 var bedömningen på marknaden att marknadsräntorna ska sänkas något ytterligare under året, vilket skulle få en positiv effekt på bolagets finansieringskostnader. Den globala ekonomiska utvecklingen under våren har dock skapat stor osäkerhet för hur marknadsräntan kommer utvecklas.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	22 814	20 849	16 681	13 084
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 456	-1 587	1 617	-4 670
Soliditet (%)	10,3	11,6	12,2	10,8

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>5 200 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>4 369 210</b>	<b>-3 137 425</b>	<b>7 631 785</b>
Balanseras i ny räkning			-3 137 425	3 137 425	0
Årets resultat				-3 409 744	-3 409 744
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 200 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 231 785</b>	<b>-3 409 744</b>	<b>4 222 041</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 231 785
Årets resultat	-3 409 744
<b>Medel att disponera</b>	<b>-2 177 959</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-2 177 959
<b>Summa</b>	<b>-2 177 959</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		22 814 150	20 849 129
Övriga rörelseintäkter		15 750	349 675
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>22 829 900</b>	<b>21 198 804</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-8 325 182	-14 283 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 104 792	-2 767 073
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 429 974</b>	<b>-17 050 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 399 926</b>	<b>4 147 999</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	504 865	323 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 448 734	-6 058 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 943 869</b>	<b>-5 735 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 456 057</b>	<b>-1 587 425</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 200 000
Lämnade koncernbidrag		-6 950 000	0
Förändring av överavskrivningar		-1 915 801	-2 750 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-8 865 801</b>	<b>-1 550 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 409 744</b>	<b>-3 137 425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 409 744</b>	<b>-3 137 425</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	113 163 748	114 613 566
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 404 602	23 097 736
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	3 928 220
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 568 350</b>	<b>141 639 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 568 350</b>	<b>141 639 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 179	1 435
Fordringar hos koncernföretag		21 089 207	13 007 057
Övriga fordringar		212 512	209 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 555	446 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 364 453</b>	<b>13 664 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 364 453</b>	<b>13 664 546</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 932 803</b>	<b>155 304 068</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 200 000	5 200 000
Reservfond		1 200 000	1 200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 231 785	4 369 210
Årets resultat		-3 409 744	-3 137 425
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 177 959</b>	<b>1 231 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 222 041</b>	<b>7 631 785</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		15 072 795	13 156 994
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>15 072 795</b>	<b>13 156 994</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		125 055 000	126 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>125 055 000</b>	<b>126 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		573 791	1 134 361
Skulder till koncernföretag		6 950 000	0
Övriga skulder		1 558 921	767 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 500 255	6 612 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 582 967</b>	<b>8 515 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>157 932 803</b>	<b>155 304 068</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Bolagets bankkonto är en del i ett koncernkonto med moderföretaget som huvudkontoinnehavare. Saldot på bolagets konto inom koncernkontosystemet redovisas som ett koncernmellanhavande.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Moderbolaget är Fastighetsbolaget Gazette AB (556674-5732) som till hälften ägs av Balticgruppen AB (556197-8734) och till hälften av Västerbottens-Kurirens Media AB (556009-4251).

Fastighetsbolaget Gazette AB upprättar koncernredovisning.

### Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	500 229	317 524

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	147 911 458	145 212 163
Omklassificeringar	0	2 699 295
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>147 911 458</b>	<b>147 911 458</b>
Ingående avskrivningar	-33 297 892	-31 859 856
Årets avskrivningar	-1 449 818	-1 438 036
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-34 747 710</b>	<b>-33 297 892</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>113 163 748</b>	<b>114 613 566</b>

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 845 299	32 643 084
Inköp	1 961 839	67 200
Försäljningar/utrangeringar	-9 520 104	0
Omklassificeringar	0	6 135 015
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>31 287 034</b>	<b>38 845 299</b>
Ingående avskrivningar	-15 747 562	-14 418 525
Försäljningar/utrangeringar	9 520 104	0
Årets avskrivningar	-1 654 974	-1 329 038
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 882 432</b>	<b>-15 747 563</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 404 602</b>	<b>23 097 736</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 928 220	7 457 278
Nedlagda utgifter	505 750	11 193 626
Omklassificeringar	-4 433 970	-14 722 684
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 928 220</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 928 220</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	122 535 000	126 000 000

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	127 500 000	127 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>127 500 000</b>	<b>127 500 000</b>

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Styrelseordförande  
2025-05-21

*Maria Kröger*  
Maria Kröger  
2025-05-23

*Lars Lindblad*  
Lars Lindblad  
2025-05-21

*Torbjörn Wiberg*  
Torbjörn Wiberg  
2025-05-21

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26.

*Patric Birgersson*  
Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uminova Fastighets Aktiebolag, org.nr 556269-4728

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Uminova Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uminova Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Uminova Fastighets Aktiebolag enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Uminova Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Uminova Fastighets Aktiebolag 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 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 överträdelse 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.

Umeå den 26 maj 2025

*Patric Birgersson*

Patric Birgersson

Auktoriserad revisor