

**Årsredovisning**  
för  
**Edlund Fastigheter i Umeå AB**  
556579-0853

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-03.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
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:**

Kenneth Edlund, Styrelseledamot  
2025-04-04

Styrelsen för Edlund Fastigheter i Umeå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Umeå.

Företaget har sitt säte i Umeå.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolaget genom fusion övertagit 2 av sina systerbolag i koncernen, Emte Umeå AB och Fastighetsgruppen Haga Umeå AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6 932	1 057	1 023	1 001
Resultat efter finansiella poster	-279	373	32	322
Soliditet (%)	8,4	16,1	25,2	26,0

Bolagets ökade nettoomsättning beror på att det genom fusion har tagit över två av sina systerbolag under året.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	3 495 445	509 634	<b>4 505 079</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-500 000		<b>-500 000</b>
Balanseras i ny räkning		509 634	-509 634	<b>0</b>
Fusionsdifferens		4 605 404		<b>4 605 404</b>
Årets resultat			2 417 321	<b>2 417 321</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>8 110 483</b>	<b>2 417 321</b>	<b>11 027 804</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 110 483
årets vinst	2 417 321
	<b>10 527 804</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 527 804
	<b>10 527 804</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 932 275	1 057 074
Övriga rörelseintäkter		143 372	86 284
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 075 647</b>	<b>1 143 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 872 250	-623 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 351 624	-113 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 223 874</b>	<b>-737 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 851 773</b>	<b>405 607</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 015 661	789 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 146 279	-822 300
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 130 618</b>	<b>-32 306</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-278 845</b>	<b>373 301</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		4 800 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-1 300 000	247 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 500 000</b>	<b>247 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 221 155</b>	<b>620 301</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-803 834	-110 667
<b>Årets resultat</b>		<b>2 417 321</b>	<b>509 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	92 992 636	6 145 017
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 992 636</b>	<b>6 145 017</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	34 135 859	21 468 587
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 135 859</b>	<b>21 468 587</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 128 495</b>	<b>27 613 604</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		360 325	0
Övriga fordringar		1 267 413	5 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 385	20 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 734 123</b>	<b>26 481</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 135 301	344 558
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 135 301</b>	<b>344 558</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 869 424</b>	<b>371 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 997 919</b>	<b>27 984 643</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 110 483	3 495 445
Årets resultat		2 417 321	509 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 527 804</b>	<b>4 005 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 027 804</b>	<b>4 505 079</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 445 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 445 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		46 553 350	1 046 250
Skulder till koncernföretag		17 366 427	8 764 644
Övriga skulder		157 373	151 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 077 150</b>	<b>9 962 769</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 229 459	13 077 500
Leverantörsskulder		399 241	56 647
Skulder till koncernföretag		116 715	19 783
Skatteskulder		2 052 687	70 339
Övriga skulder		10 970 964	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 678 899	292 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 447 965</b>	<b>13 516 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 997 919</b>	<b>27 984 643</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	989 392	783 698
	<b>989 392</b>	<b>783 698</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	543 385	308 644
	<b>543 385</b>	<b>308 644</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 137 825	8 137 825
Inköp	12 003 682	0
Övertaget gm fusion	60 828 099	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 969 606</b>	<b>8 137 825</b>
Ingående avskrivningar	-1 992 808	-1 878 960
Övertaget gm fusion	-7 918 401	0
Årets avskrivningar	-985 911	-113 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 897 120</b>	<b>-1 992 808</b>
Övertaget gm fusion	23 285 863	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-365 713	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 920 150</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 992 636</b>	<b>6 145 017</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 468 587	24 184 889
Tillkommande fordringar	15 317 272	783 698
Avgående fordringar	-2 650 000	-3 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 135 859</b>	<b>21 468 587</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 135 859</b>	<b>21 468 587</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 84 782 809 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	46 553 350	1 046 250
	<b>46 553 350</b>	<b>1 046 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	38 229 459	13 077 500
	<b>38 229 459</b>	<b>13 077 500</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	88 725 000	14 475 000
	<b>88 725 000</b>	<b>14 475 000</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Umeå 2025-04-02

*Kenneth Edlund*  
Kenneth Edlund  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-03

Grant Thornton Sweden AB

*Camilla Norberg*  
Camilla Norberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Edlund Fastigheter i Umeå AB, Org.nr. 556579-0853

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Edlund Fastigheter i Umeå AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Edlund Fastigheter i Umeå ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Edlund Fastigheter i Umeå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Edlund Fastigheter i Umeå AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Edlund Fastigheter i Umeå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 3 april 2025

Grant Thornton Sweden AB

*Camilla Norberg*  
Camilla Norberg

Auktoriserad revisor