

# Årsredovisning

## Östra Station i Umeå Ett AB

Organisationsnummer: 559344-1354  
Räkenskapsår: 2021-11-02 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

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 årsstämma 2023-05-15.  
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

David Carlsson  
Styrelseledamot  
2023-05-29

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det första räkenskapsåret har bolaget förvärvat fastigheten Biljetten 2. På fastigheten uppförs nu lokaler som ska innehålla kontor, gym, restaurang och butik. De första hyresgästerna beräknas tillträda sina lokaler under det första halvåret 2024.

### Flerårsöversikt

	2021-11-02	2022-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)		-1 703 351
Soliditet (%)		2,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>			
Aktiekapital	50 000		50 000
Aktieägartillskott	5 000 000		5 000 000
Årets resultat		607 637	607 637
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 050 000</b>	<b>607 637</b>	<b>5 657 637</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	607 637
<b>Summa</b>	<b>607 637</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	607 637
<b>Summa</b>	<b>607 637</b>

## Resultaträkning

	Not	2021-11-02
	1 2 3	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-2 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 086</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 086</b>
<i>Finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 701 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 701 265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 703 351</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Erhållna koncernbidrag		2 700 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 700 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>996 649</b>
Skatt på årets resultat		-389 012
<b>Årets resultat</b>		<b>607 637</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	35 486 990
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	175 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>210 486 990</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 486 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag		7 700 000
Övriga fordringar		3 750 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 450 184</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 450 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 937 174</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1	
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		5 050 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 050 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		607 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>607 637</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 657 637</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag		135 682 325
Övriga skulder		33 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>169 432 325</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		18 750 000
Skulder till koncernföretag		27 708 200
Skatteskulder		389 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 847 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 937 174</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

Bolagets bankkonto är del i ett koncernkonto med moderföretag som huvudkontoägare. Saldot på bolagets konto inom koncernkontosystemet redovisas som ett koncernmellanhavande.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

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

Fastighetsbolaget Gazette AB upprättar koncernredovisning.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-11-02	-2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag		-1 021 998

### Not 5. Byggnader och mark

	2022-12-31
Inköp	35 486 990
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>35 486 990</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 486 990</b>

**Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

**2022-12-31**

Nedlagda utgifter

175 000 000

**Utgående anskaffningsvärden**

**175 000 000**

**Redovisat värde**

**175 000 000**

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Styrelseordförande  
2023-05-02

*David Carlsson*  
David Carlsson  
2023-05-02

*Maria Kröger*  
Maria Kröger  
2023-05-03

*Torbjörn Wiberg*  
Torbjörn Wiberg  
2023-05-02

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03.

*Patric Birgersson*  
Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Östra Station i Umeå Ett AB, org.nr 559344-1354

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Station i Umeå Ett AB för räkenskapsåret 2021-11-02 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Station i Umeå Ett ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Östra Station i Umeå Ett AB 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 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 Östra Station i Umeå Ett AB för räkenskapsåret 2021-11-02 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Östra Station i Umeå Ett AB 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 revisioner 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.

Umeå den 03 maj 2023

Patric Birgereson  
Auktoriserad revisor