

**Årsredovisning**  
för  
**Umehem Fem AB**  
556855-8745

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-17. 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:**

Ulf Sjödin, Styrelseledamot  
2023-06-08

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Information om verksamheten

Företaget registrerades år 2011 och bedriver sedan dess förvaltning av egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Umehem Fyra AB, org nr 556745-7758 med säte i Umeå. Umehem Fyra AB ingår i en koncern där Umehem Fastigheter AB, org nr 556701-2470 med säte i Umeå är det överordnade moderföretaget.

Företaget har sitt säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nybyggnation av bostäder på fastigheten Rind 6 fortsatt och beräknas vara klara under år 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	21 260	20 169	19 728	20 536	0
Resultat efter finansiella poster	3 328	-4 161	-3 282	1 600	-4 684
Soliditet (%)	27	30	33	35	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	137 310 900	2 685 262	-275 339	<b>139 770 823</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-275 339	275 339	<b>0</b>
Uppskrivningsfond, upplösning		-1 995 465	1 995 465		<b>0</b>
Årets resultat				3 796 515	<b>3 796 515</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>135 315 435</b>	<b>4 405 388</b>	<b>3 796 515</b>	<b>143 567 338</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 405 388
årets vinst	3 796 515
	<b>8 201 903</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 201 903
	<b>8 201 903</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		21 260 248	20 168 521
Övriga rörelseintäkter		883	67 739
		<b>21 261 131</b>	<b>20 236 260</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-6 107 797	-15 575 087
Övriga externa kostnader		-541 852	-404 745
Personalkostnader	2	-892 040	-484 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 151 537	-5 907 362
		<b>-13 693 226</b>	<b>-22 371 849</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 567 905</b>	<b>-2 135 589</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 239 496	-2 025 349
		<b>-4 239 496</b>	<b>-2 025 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 328 409</b>	<b>-4 160 856</b>
Bokslutsdispositioner	3	1 900 000	4 250 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 228 409</b>	<b>89 144</b>
Skatt på årets resultat	4	-1 431 894	-364 483
<b>Årets resultat</b>		<b>3 796 515</b>	<b>-275 339</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	352 665 740	358 545 222
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 134 612	7 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	96 816 770	83 297 238
		<b>470 617 122</b>	<b>441 849 560</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	8	0	1 100 000
		<b>0</b>	<b>1 100 000</b>

**Summa anläggningstillgångar** 470 617 122 442 949 560

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		38 438	238 265
Fordringar hos koncernföretag		17 400 000	28 900 000
Övriga fordringar		5 897 561	2 778 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 213 076	436 387
		<b>25 549 075</b>	<b>32 352 894</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** 32 399 857 4 490 308  
**57 948 932 36 843 202**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**528 566 054 479 792 763**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	9	135 315 435	137 310 900
		<b>135 365 435</b>	<b>137 360 900</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 405 388	2 685 262
Årets resultat		3 796 515	-275 339
		<b>8 201 903</b>	<b>2 409 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 567 338</b>	<b>139 770 823</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		1 100 000	2 500 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	40 524 097	41 023 106
<b>Summa avsättningar</b>		<b>40 524 097</b>	<b>41 023 106</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	294 000 000	248 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>294 000 000</b>	<b>248 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		3 258 229	959 382
Skulder till koncernföretag		32 755 149	34 062 270
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	1 258 438
Aktuella skatteskulder		5 145 790	3 758 686
Övriga skulder		263 833	256 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 951 617	2 203 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 374 619</b>	<b>48 498 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>528 566 054</b>	<b>479 792 763</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Inventarier, verktyg och installationer avskrivs enligt följande:

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, innerväggar 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 lagstadsatts. 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 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	1

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring av periodiseringsfonder	1 400 000	1 350 000
Erhållna koncernbidrag	500 000	2 900 000
	<b>1 900 000</b>	<b>4 250 000</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	-1 930 903	-873 288
Uppskjuten skatt	499 009	508 805
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 431 894</b>	<b>-364 483</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 085 996	119 085 996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 085 996</b>	<b>119 085 996</b>
Ingående avskrivningar	-33 876 554	-32 658 533
Årets avskrivningar	-1 218 021	-1 218 021
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 094 575</b>	<b>-33 876 554</b>
Ingående uppskrivningar	273 335 780	277 997 241
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 661 461	-4 661 461
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>268 674 319</b>	<b>273 335 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>352 665 740</b>	<b>358 545 222</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705 717	705 717
Inköp	21 399 567	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 105 284</b>	<b>705 717</b>
Ingående avskrivningar	-698 617	-670 737
Årets avskrivningar	-272 055	-27 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-970 672</b>	<b>-698 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 134 612</b>	<b>7 100</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 297 238	42 260 988
Inköp	13 519 532	41 036 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 816 770</b>	<b>83 297 238</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 816 770</b>	<b>83 297 238</b>

### Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 100 000	17 000 000
Avgående fordringar	-1 100 000	-15 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>

### Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	137 310 900	137 902 772
Förändring pga ändrad skattesats	0	1 403 593
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 995 465	-1 995 465
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>135 315 435</b>	<b>137 310 900</b>

### Not 10 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	40 019 618	40 019 618
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	504 479	504 479
	<b>40 524 097</b>	<b>40 524 097</b>

#### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	40 644 747	40 644 747
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	378 359	378 359
	<b>41 023 106</b>	<b>41 023 106</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning byggnad	40 644 747	-625 129	40 019 618
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	378 359	126 120	504 479
	<b>41 023 106</b>	<b>-499 009</b>	<b>40 524 097</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	264 000 000	224 000 000
	<b>264 000 000</b>	<b>224 000 000</b>

**Not 12 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 300 000 000 (254 000 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	294 000 000	248 000 000
	<b>294 000 000</b>	<b>248 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 000 000	6 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	1 467 373	1 876 781
Övriga upplupna kostnader	484 244	326 353
	<b>1 951 617</b>	<b>2 203 134</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	302 500 000	283 000 000
	<b>302 500 000</b>	<b>283 000 000</b>

Umeå 2023-05-09

*Anders Lindgren*  
Anders Lindgren  
Ordförande

*Ulf Sjödin*  
Ulf Sjödin

*Hans Westin*  
Hans Westin  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10

*Lars Edman*  
Lars Edman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Umehem Fem AB**

Org.nr 556855-8745

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Umehem Fem AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umehem Fem ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Umehem Fem AB 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 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 revisionsred 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Umehem Fem AB för räkenskapsåret 2022 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 Umehem Fem 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 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.

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 2023-05-12

*Lars Edman*

---

Lars Edman  
Auktoriserad revisor

Umehem Fem AB, Org.nr 556855-8745