

# Årsredovisning

## Uminova Fastighets AB

Organisationsnummer: 556269-4728  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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 årsstämma 2024-05-21.  
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  
2024-05-23

## 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

Under räkenskapsåret 2023 har marknadsräntorna ökat kraftigt över stora delar av världen, till följd av en stigande inflation. Bolagets räntekostnad är kopplad till STIBOR 3 mån vilket inneburit att räntekostnaderna ökat markant under året. Den vedertagna bedömningen på marknaden är att marknadsräntorna från och med 2024 kommer sänkas vilket skulle komma få en positiv påverkan på bolagets finansieringskostnader.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	20 849	16 681	13 084	12 928
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 587	1 617	-4 670	-2 912
Soliditet (%)	11,6	12,2	10,8	9,9

### 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>3 403 741</b>	<b>965 469</b>	<b>10 769 210</b>
Balanseras i ny räkning			965 469	-965 469	0
Årets resultat				-3 137 425	-3 137 425
<b>Belopp vid årets utgång</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>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	4 369 210
Årets resultat	-3 137 425
<b>Medel att disponera</b>	<b>1 231 785</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	1 231 785
<b>Summa</b>	<b>1 231 785</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		20 849 129	16 681 002
Övriga rörelseintäkter		349 675	82 075
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 198 804</b>	<b>16 763 077</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-14 283 732	-10 292 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 767 073	-2 594 601
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 050 805</b>	<b>-12 886 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 147 999</b>	<b>3 876 137</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	323 494	76 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 058 918	-2 335 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 735 424</b>	<b>-2 259 278</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 587 425</b>	<b>1 616 859</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		1 200 000	1 600 000
Förändring av överavskrivningar		-2 750 000	-2 178 372
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 550 000</b>	<b>-578 372</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 137 425</b>	<b>1 038 487</b>
Skatt på årets resultat		0	-73 018
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 137 425</b>	<b>965 469</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	114 613 566	113 352 307
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 097 736	18 224 559
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 928 220	7 457 278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 639 522</b>	<b>139 034 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 639 522</b>	<b>139 034 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 435	35 522
Fordringar hos koncernföretag		13 007 057	15 710 730
Övriga fordringar		209 120	132 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		446 934	483 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 664 546</b>	<b>16 362 128</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 664 546</b>	<b>16 362 128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 304 068</b>	<b>155 396 272</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		4 369 210	3 403 741
Årets resultat		-3 137 425	965 469
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 231 785</b>	<b>4 369 210</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 631 785</b>	<b>10 769 210</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		13 156 994	10 406 994
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>13 156 994</b>	<b>10 406 994</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		126 000 000	126 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>126 000 000</b>	<b>126 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 134 361	1 616 228
Övriga skulder		767 978	279 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 612 950	6 323 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 515 289</b>	<b>8 220 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>155 304 068</b>	<b>155 396 272</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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	317 524	71 390

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	145 212 163	145 070 206
Omklassificeringar	2 699 295	141 957
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>147 911 458</b>	<b>145 212 163</b>
Ingående avskrivningar	-31 859 856	-30 437 268
Årets avskrivningar	-1 438 036	-1 422 588
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-33 297 892</b>	<b>-31 859 856</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>114 613 566</b>	<b>113 352 307</b>

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 643 084	25 659 018
Inköp	67 200	0
Omklassificeringar	6 135 015	6 984 066
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>38 845 299</b>	<b>32 643 084</b>
Ingående avskrivningar	-14 418 525	-13 246 513
Årets avskrivningar	-1 329 038	-1 172 012
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 747 563</b>	<b>-14 418 525</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 097 736</b>	<b>18 224 559</b>

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 457 278	13 458 094
Nedlagda utgifter	11 193 626	5 419 007
Försäljningar/utrangeringar	0	-59 300
Omklassificeringar	-14 722 684	-11 360 523
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 928 220</b>	<b>7 457 278</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 928 220</b>	<b>7 457 278</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	126 000 000	126 000 000

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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>

Umeå

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Styrelseordförande  
2024-05-06

*David Carlsson*  
David Carlsson  
2024-05-06

*Maria Kröger*  
Maria Kröger  
2024-05-06

*Torbjörn Wiberg*  
Torbjörn Wiberg  
2024-05-07

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08.

*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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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.

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed 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 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 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 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 08 maj 2024

*Patric Birgersson*

Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor