

Årsredovisning
för
Umehem Fyra AB
556745-7758

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-13.
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
2024-05-15

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fyra AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2007 och bedriver sedan dess förvaltning av egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Gammelbyn Holding AB, org nr 556672-4851 med säte i Robertsfors. Gammelbyn Holding 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	70 304	62 445	59 812	58 247	56 724
Resultat efter finansiella poster	17 817	5 153	2 373	12 859	11 475
Soliditet (%)	31	30	30	29	28

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	257 064 664	59 782 474	3 873 091	320 820 229
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 873 091	-3 873 091	0
Uppskrivningsfond, upplösning		-7 819 650	7 819 650		0
Årets resultat				7 799 223	7 799 223
Belopp vid årets utgång	100 000	249 245 014	71 475 215	7 799 223	328 619 452

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 475 215
årets vinst	7 799 223
	79 274 438

disponeras så att	
i ny räkning överföres	79 274 438
	79 274 438

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		70 303 610	62 444 927
Övriga rörelseintäkter		72 514	48 728
		70 376 124	62 493 655
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-18 809 318	-30 742 632
Övriga externa kostnader		-1 405 663	-1 210 595
Personalkostnader	2	-4 896 715	-5 013 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 506 309	-15 611 934
		-41 618 005	-52 578 988
Rörelseresultat		28 758 119	9 914 667
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 582 006	3 485 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 523 465	-8 246 878
		-10 941 459	-4 761 826
Resultat efter finansiella poster		17 816 660	5 152 841
Bokslutsdispositioner	3	-7 774 440	-270 000
Resultat före skatt		10 042 220	4 882 841
Skatt på årets resultat	4	-2 242 997	-1 009 750
Årets resultat		7 799 223	3 873 091

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	824 413 865	839 520 679
Inventarier, verktyg och installationer	6	19 281 506	0
		843 695 371	839 520 679

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7, 8	190 080 000	190 080 000
Andra långfristiga fordringar	9	4 942 982	4 857 824
		195 022 982	194 937 824

Summa anläggningstillgångar		1 038 718 353	1 034 458 503
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 171 948	2 089 439
Fordringar hos koncernföretag		1 711 847	1 214 858
Övriga fordringar		2 113 804	741 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 166 684	1 915 812
		9 164 283	5 961 507

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		15 187 612	10 364 001
		24 351 895	16 325 508

SUMMA TILLGÅNGAR

	1 063 070 248	1 050 784 011
--	----------------------	----------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	10	249 245 014	257 064 664
		249 345 014	257 164 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		71 475 215	59 782 474
Årets resultat		7 799 223	3 873 091
		79 274 438	63 655 565
Summa eget kapital		328 619 452	320 820 229
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	112 760 085	114 373 947
Summa avsättningar		112 760 085	114 373 947
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		485 187 500	485 187 500
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 358 000	34 870 000
Summa långfristiga skulder		499 545 500	520 057 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 145 091	5 692 666
Skulder till koncernföretag		96 237 117	76 003 745
Aktuella skatteskulder		3 276 443	1 648 663
Övriga skulder		243 585	258 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	14 242 975	11 928 694
Summa kortfristiga skulder		122 145 211	95 532 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 063 070 248	1 050 784 011

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 lagstadsats. 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

	2023	2022
Medelantalet anställda	6	6

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-7 774 440	-500 000
Återföring av periodiseringsfonder	0	230 000
	-7 774 440	-270 000

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-3 856 859	-2 785 305
Uppskjuten skatt	1 613 862	1 775 555
Skatt på årets resultat	-2 242 997	-1 009 750

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 730 433	349 730 433
Inköp	493 237	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 223 670	349 730 433
Ingående avskrivningar	-44 905 206	-39 159 307
Årets avskrivningar	-5 751 621	-5 745 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 656 827	-44 905 206
Ingående uppskrivningar	534 695 452	544 543 882
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-9 848 430	-9 848 430
Utgående ackumulerade uppskrivningar	524 847 022	534 695 452
Utgående redovisat värde	824 413 865	839 520 679

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	922 220	922 220
Inköp	20 170 159	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 092 379	922 220
Ingående avskrivningar	-922 220	-922 220
Årets avskrivningar	-888 653	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 810 873	-922 220
Utgående redovisat värde	19 281 506	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 080 000	190 080 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 080 000	190 080 000
Utgående redovisat värde	190 080 000	190 080 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Umehem Fem AB	100	100	500	190 000 000
Umehem Nio AB	100	100	1 000	80 000
				190 080 000
	Org.nr	Säte		
Umehem Fem AB	556855-8745	Umeå		
Umehem Nio AB	556901-4607	Umeå		

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 857 824	4 774 334
Tillkommande fordringar	102 763	101 095
Avgående fordringar	-17 605	-17 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 942 982	4 857 824
Utgående redovisat värde	4 942 982	4 857 824

Not 10 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	257 064 664	264 884 318
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-7 819 650	-7 819 654
Belopp vid årets utgång	249 245 014	257 064 664

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	108 118 489	108 118 489
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 641 596	4 641 596
	112 760 085	112 760 085

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	110 147 265	110 147 265
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 226 682	4 226 682
	114 373 947	114 373 947

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning byggnad	110 147 265	-2 028 776	108 118 489
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 226 682	414 914	4 641 596
	114 373 947	-1 613 862	112 760 085

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	485 187 500	485 187 500
	485 187 500	485 187 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 983 418	10 323 160
Övriga upplupna kostnader	1 259 557	1 605 534
	14 242 975	11 928 694

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	484 879 100	484 879 100
	484 879 100	484 879 100

Umeå 2024-05-10

Anders Lindgren
Anders Lindgren
Ordförande

Ulf Sjödin
Ulf Sjödin

Hans Westin
Hans Westin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-12

Lars Edman
Lars Edman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fyra AB

Org.nr 556745-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Umehem Fyra AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umehem Fyra ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Umehem Fyra 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

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 Fyra AB för räkenskapsåret 2023 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 Fyra 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå 2024-05-12

Lars Edman

Lars Edman
Auktoriserad revisor

Umehem Fyra AB, Org.nr 556745-7758