
ÅRS- REDOVISNING 2024

Styrelsen för Fastighetsbolaget Gazette AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Samtliga belopp är i SEK och anges i tusental (kkkr).

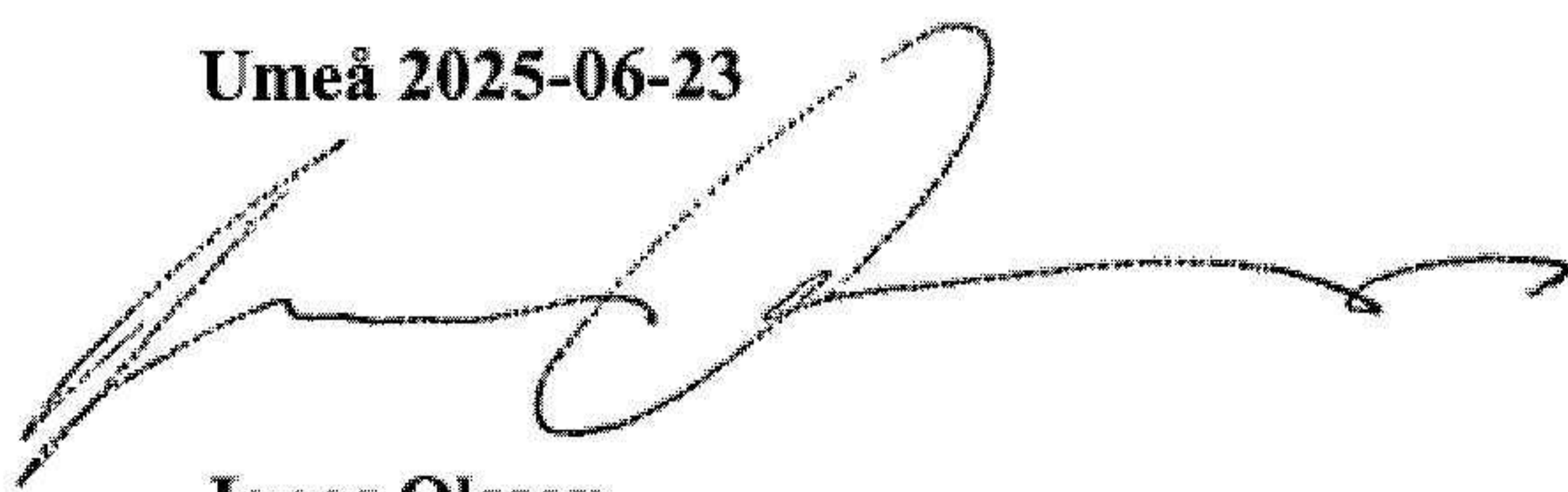
Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 3 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 6 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 8 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Gazette AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-09

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå 2025-06-23



Jonas Olsson

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag. Koncernens fastighetsbestånd omfattar vid utgången av året cirka 104 000 kvm (88 000) uthyrningsbar yta med främst lokalytor men innehar även ett bestånd med bostäder.

Koncernen har inte några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration köps av Balticgruppen AB, org.nr. 556197-8734.

Bolaget ägs till 50% av Balticgruppen AB, org. nr. 556197-8734 och till 50% av Västerbottens-Kurirens Media AB, org. nr. 556009-4251, båda med säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under året har nybyggnationen av Östra Station, fastigheten Biljetten 2, färdigställd. Fastigheten är belägen intill järnvägsstationen Umeå Östra. I byggnaden finns lokaler som innehåller kontor, gym, frisör, restaurang och livsmedelsbutik. Samtliga lokalytor är uthyrda och tillträde skedde löpande under 2024.

Under året har även om- och tillbyggnad på Lasarettbacken 5, fastigheten Sofiehem 3:12, färdigställd. Befintlig byggnad har konverteras från kontor till bostäder, dessutom har två nya hus byggts. Totalt har 167 lägenheter tillskapats. Hyresavtal för dessa lägenheter är tecknat med Umeå Universitet. Inflyttning har skett med start i juni 2024.

Det har under året genomförts investeringar i koncernens fastighetsbestånd. Totalt uppgår årets investeringar till 342,1 Mkr (391,4). Utöver det har kostnader för reparation och underhåll samt hyresgästanpassningar tagits för att utveckla och förädla beståndet. Dessa åtgärder har belastat resultatet med totalt 17,7 Mkr (33,1).

Utvecklingen av fastighetsbeståndet går fortsatt i linje med beslutad strategi. Tidigare avyttringar av fastigheter frigjorde kapital som investerats i Universitetsstaden. Åren 2022-2024 har inneburit stora investeringar i ny- och ombyggnationer. Från och med andra halvåret 2024 har hyresintäkterna varit klart högre tack vare de färdigställda projekten. För år 2025 kommer hyresintäkterna fortsatt öka jämfört med årets intäkter.

I slutet av året har en extern värdering genomförts av hela fastighetsbeståndet i koncernen. Med utgångspunkt i den värderingen har en orealiserad värdeförändring redovisats i årets bokslut.

Räntekostnaderna är kopplade till STIBOR 3 mån. Marknadsräntorna ökade kraftigt under 2023 och har därefter successivt sjunkit under 2024, i takt med att inflationen kommit ned. Vid ingången av 2025 var bedömningen på marknaden att marknadsräntorna ska sänkas något ytterligare under året, vilket skulle få en positiv effekt på bolagets finansieringskostnader. Den globala ekonomiska utvecklingen under våren har dock skapat stor osäkerhet för hur marknadsränta kommer utvecklas.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

Koncernen (kkkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	140 435	108 855	93 425	113 810
Driftöverskott	77 752	34 707	37 922	46 982
Resultat efter finansiella poster	320 603	2 447	25 691	119 048
Balansomslutning	2 737 480	2 108 043	1 774 385	1 664 729
Soliditet (i %)	41	41	49	53
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	1,1	3,1	12,3

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	260 293 008
Årets resultat	8 946 205
Vinstmedel till förfogande	269 239 213

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	0
Balanseras i ny räkning	269 239 213
Summa	269 239 213

Fastighetsbolaget Gazette AB
Org nr 556674-5732

Rapport över totalresultat, koncernen och resultaträkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	2, 5, 6	140 435	108 841		
Övriga intäkter	5	193	1 310	13 100	11 398
Driftskostnader		-30 019	-28 910	-7 074	-6 155
Hyresgästanpassningar		-1 143	-227		
Reparation och underhåll		-16 574	-32 887		
Fastighetsskatt		-7 923	-7 122		
Avtalsbundna förvaltningskostnader		-3 290	-2 690	-3 144	-2 736
Övriga kostnader	7,8	-3 927	-3 608	-2 931	-2 587
Driftöverskott		77 752	34 707	-49	-80
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-782	-621		
Bruttoresultat		76 970	34 086	-49	-80
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter					
Realiserad värdeförändring	2	0	-1 576		
Orealiserad värdeförändring	2	282 000	-		
Rörelseresultat		358 970	32 510	-49	-80
Resultat från finansiella investeringar	9				
Resultat från andelar i koncernföretag	2			90	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 953	1 977	16 032	14 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 320	-32 040	-7 127	-3 409
Summa resultat från finansiella investeringar		-38 367	-30 063	8 995	11 355
Resultat före skatt		320 603	2 447	8 946	11 275
Skatt på årets resultat	10	-71 897	-8 690	0	0
Årets resultat		248 706	-6 243	8 946	11 275

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vinst per aktie efter skatt, kr	47	-1
Antal aktier vid periodens slut	5 271 000	5 271 000

Fastighetsbolaget Gazette AB
Org nr 556674-5732

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	11	2 628 834	1 453 586	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	56 446	608 394	-	-
		<u>2 685 280</u>	<u>2 061 980</u>	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier i dotterföretag	13			628 969	563 095
				<u>628 969</u>	<u>563 095</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 685 280</u>	<u>2 061 980</u>	<u>628 969</u>	<u>563 095</u>
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		7 732	1 025	-	-
Fordringar hos koncernföretag				17 798	44 908
Övriga kortfristiga fordringar	14	2 209	4 055	7	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	334	3 446	0	2 931
		<u>10 274</u>	<u>8 527</u>	<u>17 805</u>	<u>47 958</u>
Likvida medel	16	41 926	37 537	239 591	228 528
Summa omsättningstillgångar		<u>52 200</u>	<u>46 064</u>	<u>257 396</u>	<u>276 486</u>
Summa tillgångar		<u>2 737 480</u>	<u>2 108 044</u>	<u>886 365</u>	<u>839 581</u>

Fastighetsbolaget Gazette AB
Org nr 556674-5732

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
				Bundet eget kapital	
Aktiekapital	17	527 100	527 100	527 100	527 100
		527 100	527 100	527 100	527 100
				Fritt eget kapital	
Balanserade vinstmedel		337 500	343 743	260 293	249 018
Årets resultat		248 706	-6 243	8 946	11 275
		586 206	337 500	269 239	260 293
Summa eget kapital		1 113 306	864 600	796 339	787 393
Långfristiga skulder					
	18				
Uppskjuten skatteskuld	19	164 520	92 623	-	-
Skulder till kreditinstitut		1 292 891	1 011 895	-	-
Avsättningar	20	1 619	1 619	-	-
Övriga långfristiga skulder		90 000	49 233	90 000	49 233
Summa långfristiga skulder		1 549 029	1 155 370	90 000	49 233
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		30 509	39 368	0	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag				0	0
Skatteskulder		1 547	888	0	0
Övriga kortfristiga skulder		10 460	5 371	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	32 630	42 448	26	2 955
		75 145	88 074	26	2 955
Summa skulder		1 624 174	1 243 444	90 026	52 188
Summa eget kapital och skulder		2 737 480	2 108 044	886 365	839 581

ank=20250625;2025062626267

ID:e33e7820-35ff-11f0-931b-ada3d561cd4c Status: Signerat av alla

Fastighetsbolaget Gazette AB
Org nr 556197-8734

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

	Not 17	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Koncernen				
Eget kapital 2022-12-31		527 100	343 743	870 843
Utdelning			0	0
Årets resultat			-6 243	-6 243
Eget kapital 2023-12-31		527 100	337 500	864 600
Utdelning			0	0
Årets resultat			248 706	248 706
Eget kapital 2024-12-31		527 100	586 206	1 113 306

	Not 17	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget				
Eget kapital 2022-12-31		527 100	249 018	776 118
Utdelning			0	0
Årets resultat			11 275	11 275
Eget kapital 2023-12-31		527 100	260 293	787 393
Utdelning			0	0
Årets resultat			8 946	8 946
Eget kapital 2024-12-31		527 100	269 239	796 339

Fastighetsbolaget Gazette AB
Org nr 556674-5732

Rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	358 970	32 510	-49	-80
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	782	621	-	-
Orealiserad värdeförändring	-282 000	-	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	204	90	-
	77 752	33 335	41	-80
Ränteintäkter	1 953	1 977	16 032	14 764
Räntekostnader	-40 320	-32 040	-7 127	-3 409
Betald inkomstskatt	659	-203	-	-270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	40 044	3 069	8 946	11 005
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar (-/+)	-1 747	12 602	30 153	-10 294
Ökning/Minskning av leverantörsskulder (+/-)	-8 859	3 416	0	-4
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga skulder (+/-)	-4 730	13 420	-2 929	-8 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 708	32 506	36 170	-7 688
Investeringsverksamhet				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-342 082	-391 382	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)	-	210	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)	-	-	-65 874	-13 800
Försäljning av dotterbolag (+)	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-342 082	-391 172	-65 874	-13 800
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	370 996	313 545	90 000	0
Amortering långfristiga skulder	-49 233	-	-49 233	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	321 763	313 545	40 767	0
Ökning/Minskning av likvida medel	4 389	-45 121	11 063	-21 488
Likvida medel vid årets början	37 537	82 658	228 528	250 016
Likvida medel vid årets slut	41 926	37 537	239 591	228 528

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbolaget Gazette AB med dess dotterföretag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning i Umeå. Företaget är onoterat med säte i Umeå och ägs till hälften vardera av Västerbottens-Kurirens Media AB och Balticgruppen AB. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kk) om inte annat anges. Uppgifterna inom parantes avser föregående år.

Not 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Gazette-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen finansiella rapporter. Påverkan av nya standarder från 1 januari 2019 eller senare enligt nedan.

Nya tillämpade redovisningsstandarder

Från och med 1 januari 2019 så tillämpar koncernen IFRS 16 Leasing. Koncernen har endast väsentliga avtal som leasegivare där redovisningen i allt väsentligt överensstämmer med sedan tidigare tillämpade IAS 17. De leasingkontrakt där koncernen är leasetagare har bedömts vara ej väsentliga. Styrelsens bedömning är att tillämpning av IFRS 16 inte får någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

Redovisningsprinciper och noter

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 13 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2024. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Fastighetsbolaget Gazette AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

2.5 Rörelsens intäkter

Hyesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.6 nedan. Hyesintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Redovisningsprinciper och noter

2.6 Leasing

Fastighetsbolaget Gazette har endast signifikanta leasingavtal som leasegivare i och med de hyresintäkter som bolaget har vilka kommenteras under punkt 2.5 ovan.

2.7 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdeberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d v s att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

2.8 Materiella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Bolagets redovisningsprincip avseende genomförda hyresgästpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande för fastigheten. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Inventarier och verktyg: 10-20%

2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

Redovisningsprinciper och noter

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Kontokredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort och skulden redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Övriga finansiella skulder samt derivatinstrument

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och pantbrevskostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Det finns inga ingångna avtal om ränteswap.

2.10 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde och redovisas i balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen. I koncernredovisningen för Gazette har genomförda bolagsförvärv redovisats som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då klassificeras den som en långfristig skuld.

Redovisningsprinciper och noter

2.12 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalys är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Fastighetsbolaget Gazette AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansella intäkter.

Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar över plan under obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som ett resultat från andelar i koncernföretag.

Not 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Redovisningsprinciper och noter

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2024 på ett inflationsantagande under kalkylperioden uppgående som regel till 10 år. Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.

Följande genomsnitt av värde drivande faktorer av avgörande betydelse har använts vid beräkningarna:

- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) år 1-10	5%
- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) efter år 10	6%
- Framtida årlig tillväxt (inflation)	2%

Utöver de antaganden som ligger inom ramen för själva värderingsmodellen, har därefter en manuell justering gjorts på fastighetsnivå baserat på tre huvudsakliga parametrar:

- Fastighetens läge och skick
- Hyresgästernas uppskattade betalningsförmåga samt hyresavtalets längd
- Kommande, ännu ej konstaterade, förändringar i hyreskontraktstrukturen

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Not 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Gazette är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Per balansdagen är inte någon del av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat.

Redovisningsprinciper och noter

Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp, Kkr	Andel av totala lån,%
2025	1 297 614	100

Skulder till kreditinstitut förfaller årligen, varpå omläggning sker.

Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT

Eftersom Fastighetsbolaget Gazette AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hysesintäkter, lokaler	129 477	105 502		
Hysesintäkter, bostäder	10 958	3 339		
Förvaltningsintäkter			13 100	11 398
	<u>140 435</u>	<u>108 841</u>	<u>13 100</u>	<u>11 398</u>

Samtliga fastigheter är belägna inom Umeå tätort.

Under året har moderbolaget fakturerat 13 100 kkr (11 398) till koncernföretag avseende förvaltning.

Not 6 HYRESAVTAL

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregleras. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 7 PERSONAL

Koncernen har inga anställda och inga arvoden har betalats ut till styrelseledamöter under räkenskapsåret.

Könsfördelningen i styrelsen, 4 personer, är 75% män.

Not 8 ARVODEN TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	206	221	25	48
Övriga uppdrag	0	0	0	0
	<u>206</u>	<u>221</u>	<u>25</u>	<u>48</u>

Redovisningsprinciper och noter

Not 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat från andelar i koncernföretag				
Anteciperad utdelning			-	-
Realisationsresultat			-	-
Nedskrivning andelar i dotterföretag			-	-
Koncernbidrag			90	0
Summa resultat från andelar i koncernföretag			90	0
Externa ränteintäkter	1 953	1 977	1 878	1 839
Interna ränteintäkter			14 154	12 925
Summa ränteintäkter	1 953	1 977	16 032	14 764
Externa räntekostnader	-40 320	-32 040	-2 971	-3
Interna räntekostnader			-4 156	-3 406
Summa räntekostnader	-40 320	-32 040	-7 127	-3 409
Summa resultat från finansiella investeringar	-38 367	-30 063	8 995	11 355

Not 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skatt	-71 897	-8 690	-	-
Aktuell skatt	0	0	0	0
Summa	-71 897	-8 690	0	0
Redovisat resultat före skatt	320 603	2 447	8 946	11 275
Skatt enligt gällande skattesats	-66 044	-504	-1 843	-2 323
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	8	8	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-290	0	-2
Återläggning räntenetto	-7 706	-6 038	1 843	2 325
Övriga justeringar	1 848	-1 866	0	0
Redovisad skattekostnad	-71 897	-8 690	0	0
<i>Effektiv skattesats koncernen (%)</i>	22,4	355,1		
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	-4 222	-2 745	0	0
Förvaltningsfastigheter	-67 675	-5 945	0	0
Skattemässiga underskott	0	0	0	0
Summa	-71 897	-8 690	0	0

Redovisningsprinciper och noter

Not 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2024	2023
Ingående balans	1 453 586	1 376 921
Årets investeringar	893 247	77 265
Försäljningar och utrangeringar	0	-600
Orealiserad värdeförändring	282 000	0
Utgående balans	2 628 834	1 453 586

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.7 framgår en beskrivning av värderingsmetodiken och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggningar	Koncernen	
	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	604 009	289 902
Årets investeringar	338 490	395 579
Omklassificeringar	-879 440	-80 507
Årets försäljningar	-15 522	-965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 537	604 009

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen	
	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 965	13 733
Årets investeringar	31	476
Omklassificeringar	5 275	756
Årets försäljningar	0	0
Årets utrangeringar	-7 203	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 068	14 965
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 580	-9 959
Årets avskrivningar	-782	-621
Årets försäljningar	-	-
Årets utrangeringar	7 203	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 159	-10 580
Restvärde enligt plan inventarier	8 909	4 385
Summa restvärde enligt plan	56 446	608 394

Redovisningsprinciper och noter

Not 13 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	563 095	549 295
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-
Årets försäljningar	-	-
Årets investeringar	65 874	13 800
Utgående bokfört värde	628 969	563 095

	Andelar i %	Bokfört värde
Lovisa Fastighets AB, org. nr 556287-1615	100	27 100
Gazette Lokal AB, org. nr 556601-1309	100	49 350
Gazette Trading Ett AB, org. nr 556784-8584	100	10 549
Gazette Camp AB, org. nr 556679-2916	100	270 242
(Västerteg 2:120 KB, org. nr 916594-8408)	100	(51 990)
Gazette Hyreslokaler AB, org. nr 556735-5507	100	8 947
Uminova Science Park AB, org. nr 556343-3084	100	22 373
Uminova Fastighets AB, org. nr 556269-4728	100	98 750
Umeå Innovation Center AB, org. nr 559172-1807	100	2 550
Gazette Utveckling AB, org. nr 559323-8248	100	850
Östra Station i Umeå Ett AB, org. nr 559344-1354	100	138 258
Summa		628 969

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skattefordringar	-	-	-	-
Övriga fordringar	2 209	4 055	7	119
Summa	2 209	4 055	7	119

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda kostnader	334	3 446	-	2 931
Upplupna hyresintäkter	-	-	-	-
Summa	334	3 446	0	2 931

Not 16 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 41 926 kkr (37 537 kkr) i koncernen.
Moderbolagets bankmedel per 31 december 2024 utgörs av saldo i koncernkontot.

Redovisningsprinciper och noter

Not 17 AKTIEKAPITAL

	Antal	Kkr	Röster
Serie A	5 271 000	527 100	5 271 000
Summa	5 271 000	527 100	5 271 000

Not 18 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning <u>senare än fem år efter balansdagen:</u>				
Uppskjuten skatteskuld	164 520	92 623		
Skulder till kreditinstitut	1 273 999	1 011 895		
Uppskjutna stämpelskatter	1 619	1 619		
Summa	1 440 138	1 106 137	-	-

Not 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skatt avseende:		
<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>		
Ingående balans	10 653	7 908
Förändring under året	4 222	2 745
Utgående balans	14 875	10 653
<u>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>		
Ingående balans	81 970	76 025
Avytrade fastigheter	-	-
Förändring under året	67 675	5 945
Utgående balans	149 645	81 970
Summa	164 520	92 623

Samtliga uppskjutna skatter i koncernen har värderats till 20,6%.

Redovisningsprinciper och noter

Not 20 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjutna stämpelskatter	1 619	1 619	-	-
Summa	1 619	1 619	0	0

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förutbetalda intäkter	30 075	16 068	2 955	2 955
Upplupna kostnader	2 555	26 380	-	-
Summa	32 630	42 448	2 955	2 955

Not 22 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Avseende skulder till kreditinstitut</u>				
Fastighetsinteckningar	1 356 129	1 297 029	-	-
Summa	1 356 129	1 297 029	0	0

Not 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Borgen till förmån för dotterbolag			1 297 614	1 011 895
Summa	0	0	1 297 614	1 011 895

Not 24 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Moderbolaget

Moderbolaget köper tjänster av bolag ingående i koncernen Balticgruppen AB till marknadsmässiga villkor.

Moderbolagets ägare

Balticgruppen AB och VK Media AB förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.

Styrelse

Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Fastighetsbolaget Gazette AB.

Dotterbolag

Framgår av not 13.

Redovisningsprinciper och noter

Not 25 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

(kronor)	
Balanserade vinstmedel	260 293 008
Årets resultat	<u>8 946 205</u>
Vinstmedel till förfogande	269 239 213

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	0
Balanseras i ny räkning	<u>269 239 213</u>
Summa	269 239 213

Umeå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jonas Olsson
Ordförande

Maria Kröger

Torbjörn Wiberg

Lars Lindblad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Gazette 2024

ID: e33e7820-35ff-11f0-931b-ada3d561cd4c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-21

Underskrifter

Maria Kröger

maria.kroger@umia.se

Signerat: 2025-05-21 08:11 BankID 196808198524, Maria Sofia

Katarina Kröger

Jonas Olsson

jonas.olsson@balticgruppen.se

Signerat: 2025-05-21 08:24 BankID 197309188519, JONAS OLSSON

Patric Birgersson

patric.birgersson@se.ey.com

Signerat: 2025-05-26 09:22 BankID 196510176230, Anders Patric

Birgersson

Lars Lindblad

lars.lindblad@balticgruppen.se

Signerat: 2025-05-21 08:20 BankID 197811247811, LARS

LINDBLAD

Torbjörn Wiberg

wibergadvice@gmail.com

Signerat: 2025-05-21 09:37 BankID 196207052736,

TORBJÖRN WIBERG

Filer

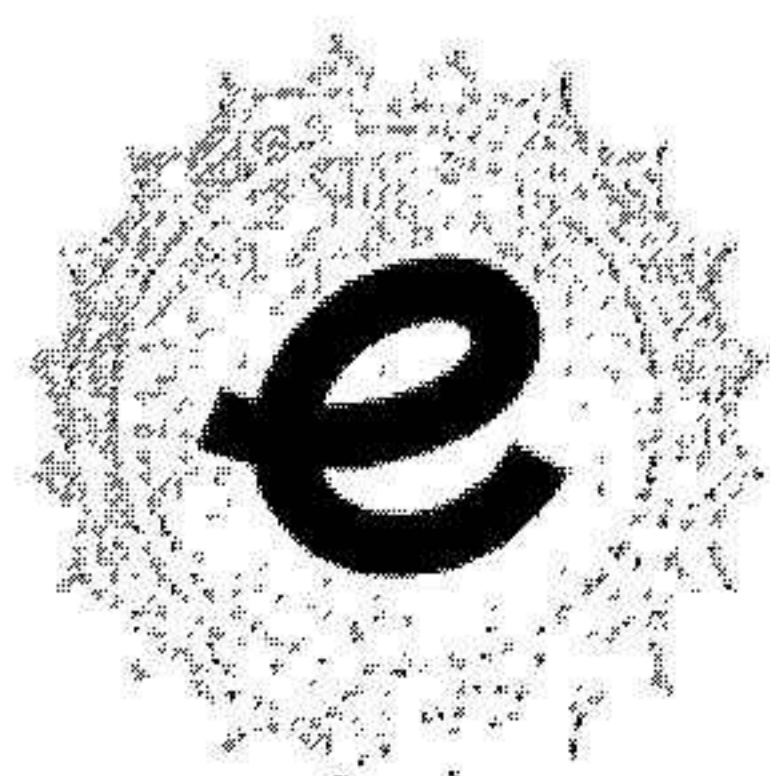
Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Gazette 2024.pdf	427.9 kB	3733 abf6 b66d e420 4f9d 9789 67c1 93f8 eb5d 88ef 0526 bbab 634d 2b6e 72aa fdce

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-21	06:59	Skapat Sara Clerselius, Balticgruppen AB 5561978734. IP: 194.132.164.185
2025-05-21	08:11	Signerat Maria Kröger Genomfört med: BankID av Maria Sofia Katarina Kröger, 196808198524. IP: 192.165.134.18
2025-05-21	08:20	Signerat Lars Lindblad Genomfört med: BankID av LARS LINDBLAD, 197811247811. IP: 194.132.164.185
2025-05-21	08:24	Signerat Jonas Olsson Genomfört med: BankID av JONAS OLSSON, 197309188519. IP: 77.107.41.180

Händelser

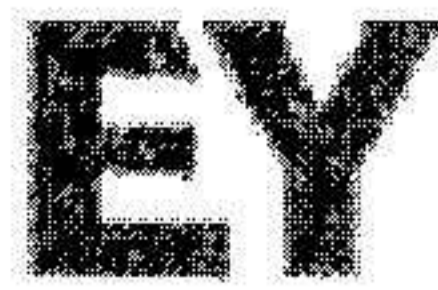
2025-05-21	09:37	Signerat Torbjörn Wiberg Genomfört med: BankID av TORBJÖRN WIBERG, 196207052736. IP: 81.230.49.58
2025-05-26	09:22	Signerat Patric Birgersson Genomfört med: BankID av Anders Patric Birgersson, 196510176230. IP: 213.115.6.57



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Gazette AB, org. nr 556674-5732

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Gazette AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



EY

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens av Fastighetsbolaget Gazette AB för år 2024 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 26 maj 2025

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lograts, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: cffb7b0940320d[...]65a3838c20bdf

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 07:30:57 UTC



ank=20250625;2025062626287

Penneo dokumentnyckel: UJY82-2HU8U-9Q990-PK1NI-GYJOX-IMUJM

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.