

# Årsredovisning

för

## Lumaf Företagscenter AB

556772-4298

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19.

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:

Marléne Wallberg Banffy, Styrelseledamot

2024-06-20

Styrelsen och verkställande direktören för Lumaf Företagscenter 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Lamellen 2 och Lamellen 3 i Umeå. Bolaget bedriver företagshotellverksamhet i fastigheten Lamellen 3.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lumaf AB (556752-4409).

Företaget har sitt säte i Västerbottens län, Umeå kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget färdigställde under 2022 tillbyggnad och nybyggnad på Lamellen 3 och inflyttning genomfördes. Detta har bidragit till att vi under 2023 ser en ökning av bolagets intäkter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 112	4 839	4 588	4 771
Resultat efter finansiella poster	1 033	1 221	106	2 004
Soliditet (%)	3	3	5	5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 278 878	7 035	<b>1 385 913</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		7 035	-7 035	<b>0</b>
Årets resultat			2 022	<b>2 022</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 285 913</b>	<b>2 022</b>	<b>1 387 935</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 285 913
årets vinst	2 022
	<b>1 287 935</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 287 935
	<b>1 287 935</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 112 360	4 839 208
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 112 360</b>	<b>4 839 208</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 900 859	-2 765 950
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-972 365	-602 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 873 224</b>	<b>-3 368 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 239 136</b>	<b>1 470 626</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 459	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 237 773	-250 125
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 206 314</b>	<b>-250 010</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 032 822</b>	<b>1 220 616</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 250 000	-1 200 000
Förändring av periodiseringsfonder		232 200	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 017 800</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 022</b>	<b>20 616</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-13 000	-13 581
<b>Årets resultat</b>		<b>2 022</b>	<b>7 035</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	48 781 391	28 919 782
Inventarier, verktyg och installationer	4	313 988	351 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	16 433 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 095 379</b>	<b>45 704 890</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	140 500	146 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 500</b>	<b>146 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 235 879</b>	<b>45 851 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 516 595	844 947
Fordringar hos koncernföretag		144 866	142 013
Övriga fordringar		178 564	1 583 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 370	65 009
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 923 395</b>	<b>2 635 968</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 207 000	5 023 658
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 207 000</b>	<b>5 023 658</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 130 395</b>	<b>7 659 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 366 274</b>	<b>53 511 416</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 285 913	1 278 878
Årets resultat		2 022	7 035
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 287 935</b>	<b>1 285 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 387 935</b>	<b>1 385 913</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	232 200
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>232 200</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 307 984	27 502 053
Skulder till koncernföretag		22 231 761	21 881 761
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 539 745</b>	<b>49 383 814</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 060 000	158 000
Förskott från kunder		16 406	0
Leverantörsskulder		578 864	788 936
Skulder till koncernföretag		0	150 000
Övriga skulder		41 828	5 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 741 496	1 406 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 438 594</b>	<b>2 509 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 366 274</b>	<b>53 511 416</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Kostnader för personal

Bolaget har inte haft några anställda under året och inga ersättningar har betalats ut.

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 723 659	30 058 567
Inköp	20 748 649	3 665 092
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 472 308</b>	<b>33 723 659</b>
Ingående avskrivningar	-4 803 877	-4 300 287
Årets avskrivningar	-887 040	-503 590
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 690 917</b>	<b>-4 803 877</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 781 391</b>	<b>28 919 782</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 047 092	1 017 160
Inköp	40 938	29 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 088 030</b>	<b>1 047 092</b>
Ingående avskrivningar	-695 117	-602 475
Årets avskrivningar	-78 925	-92 642
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-774 042</b>	<b>-695 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 988</b>	<b>351 975</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 433 133	891 928
Inköp	0	15 697 110
Omklassificeringar	-16 433 133	-155 905
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>16 433 133</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>16 433 133</b>

#### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 000	256 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 000</b>	<b>256 000</b>
Ingående nedskrivningar	-109 100	-102 700
Årets nedskrivningar	-6 400	-6 400
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-115 500</b>	<b>-109 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 500</b>	<b>146 900</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 107 984	9 642 984
	<b>24 107 984</b>	<b>9 642 984</b>

Det finns inga upprättade avbetalningsplaner för lånen inom koncernen. Avsikten med lånen är en långfristig finansiering.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 800 000	31 800 000
	<b>31 800 000</b>	<b>31 800 000</b>

### Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Viktoria Emanuelsson, Redogörarna i Umeå AB

Umeå 2024-06-19

*Marléne Wallberg Banffy*  
Marléne Wallberg Banffy  
Ordförande

*Lars Lundgren*  
Lars Lundgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

Ernst & Young AB

*Johan Pettersson*  
Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Lumaf Företagscenter AB

Org.nr 556772-4298

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lumaf Företagscenter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lumaf Företagscenter ABs 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lumaf Företagscenter 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 lämpligt, 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 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 och verkställande direktörens förvaltning för Lumaf Företagscenter 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lumaf Företagscenter 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.

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.

2024-06-19

*Johan Pettersson*  
Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor