



**Årsredovisning**  
för  
**Umeå-Vännäs Fastigheter AB**  
556539-8715

Räkenskapsåret  
2023-07-01 - 2024-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-09-23. 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:**

Fredrik Nilsson, Styrelseledamot  
2024-09-23

Styrelsen för Umeå-Vännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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*

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Umeå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	4 431	4 258	4 128	3 882
Resultat efter finansiella poster	-27	587	-28	168
Soliditet (%)	42,8	36,6	36,5	36,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 775 209	20 000	12 935 197	303 573	15 133 979
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				303 573	-303 573	0
Uppskrivningsfond förändring		-52 212		52 212		0
Utdelning extra stämma				-305 000		-305 000
Årets resultat					201 925	201 925
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 722 997</b>	<b>20 000</b>	<b>12 985 982</b>	<b>201 925</b>	<b>15 030 904</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 985 982
årets vinst	201 925
	<b>13 187 907</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 187 907
	<b>13 187 907</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 430 883	4 258 329
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 430 883</b>	<b>4 258 329</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 954 468	-1 436 297
Övriga externa kostnader		-514 186	-376 254
Personalkostnader	2	-866 068	-757 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-811 882	-811 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 146 604</b>	<b>-3 381 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 279</b>	<b>877 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 529	92 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 255	-383 281
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-311 726</b>	<b>-290 321</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-27 447</b>	<b>586 960</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		337 000	-160 000
Förändring av överavskrivningar		-24 829	-22 299
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>312 171</b>	<b>-182 299</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>284 724</b>	<b>404 661</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-82 799	-101 088
<b>Årets resultat</b>		<b>201 925</b>	<b>303 573</b>

## Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	35 168 866	35 868 017
Inventarier, verktyg och installationer	4	199 226	311 957
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	17 375	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 385 467</b>	<b>36 179 974</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**35 385 467**

**36 179 974**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		107 523	143 016
Övriga fordringar		115 032	90 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 664	139 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>230 219</b>	<b>373 063</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		719 809	2 939 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>719 809</b>	<b>2 939 397</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>950 028</b>	<b>7 312 460</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 335 495**

**43 492 434**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	1 722 997	1 775 209
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 842 997</b>	<b>1 895 209</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		12 985 982	12 935 197
Årets resultat		201 925	303 573
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 187 907</b>	<b>13 238 770</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 030 904</b>	<b>15 133 979</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		596 000	933 000
Ackumulerade överavskrivningar		62 039	37 210
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>658 039</b>	<b>970 210</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 691 500	26 291 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 691 500</b>	<b>26 291 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	120 000	120 000
Leverantörsskulder		111 444	211 478
Skatteskulder		80 793	57 308
Övriga skulder		55 777	64 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		587 038	643 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>955 052</b>	<b>1 096 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 335 495</b>	<b>43 492 434</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	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	40 571 671	40 489 975
Inköp	0	81 696
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 571 671</b>	<b>40 571 671</b>
Ingående avskrivningar	-6 478 863	-5 832 605
Årets avskrivningar	-646 939	-646 258
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 125 802</b>	<b>-6 478 863</b>
Ingående uppskrivningar	2 610 601	2 610 601
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 610 601</b>	<b>2 610 601</b>
Ingående nedskrivningar	-835 392	-783 180
Årets nedskrivningar	-52 212	-52 212
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-887 604</b>	<b>-835 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 168 866</b>	<b>35 868 017</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	769 869	568 725
Inköp	0	201 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>769 869</b>	<b>769 869</b>
Ingående avskrivningar	-457 912	-345 182
Årets avskrivningar	-112 731	-112 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-570 643</b>	<b>-457 912</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 226</b>	<b>311 957</b>

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

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	17 375	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 375</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 375</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Uppskrivningsfond

	2024-06-30	2023-06-30
Belopp vid årets ingång	1 775 209	1 827 421
Årets upplösning	-52 212	-52 212
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 722 997</b>	<b>1 775 209</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder äldre än 5 år	19 211 500	25 811 500
	<b>19 211 500</b>	<b>25 811 500</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 19 811 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 691 500	26 291 500
	<b>19 691 500</b>	<b>26 291 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	28 076 000	29 876 000
	<b>28 076 000</b>	<b>29 876 000</b>

Umeå

*Fredrik Nilsson*  
Fredrik Nilsson

2024-09-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-23

*Lars Edman*  
Lars Edman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Umeå-Vännäs Fastigheter AB**

Org.nr 556539-8715

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Umeå-Vännäs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umeå-Vännäs Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Umeå-Vännäs Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de



ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Umeå-Vännäs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Umeå-Vännäs Fastigheter AB 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 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.

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

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå 2024-09-23

*Lars Edman*

---

Lars Edman  
Auktoriserad revisor

Umeå-Vännäs Fastigheter AB, Org.nr 556539-8715