

**Årsredovisning**  
för  
**Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB**  
559059-7216

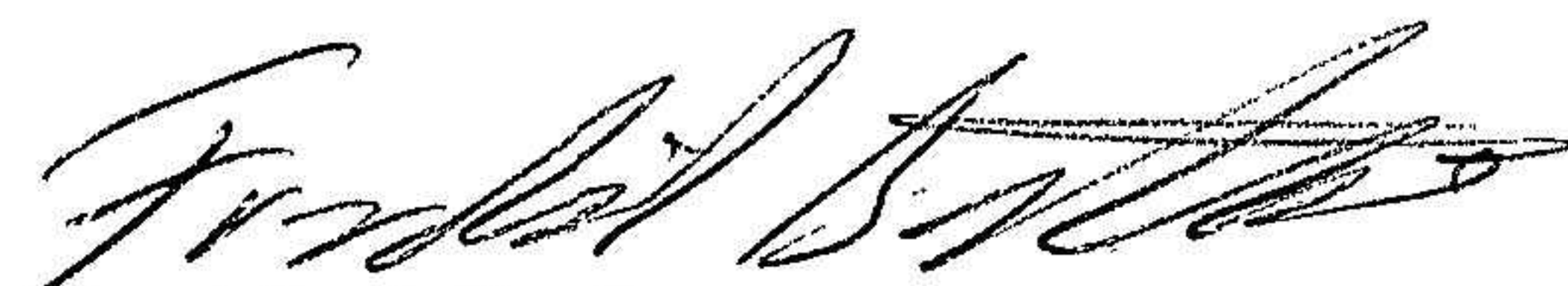
Räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2025-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-10-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå

  
Fredrik Sällström

Styrelsen för Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB har härmed upprättat årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att förvalta fastigheter. För närvarande ägs en fastighet i Umeå.

Företaget har sitt säte i Umeå.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
City-Fastigheter i Umeå Invest AB,	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	896	851	814	796
Resultat efter finansiella poster	-207	26	-360	170
Soliditet (%)	6	8	11	15

Ingen omräkning har skett i flerårsöversikten avseende övergången till K3 föregående år.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 204 783	-3 803 483	389 140	840 440
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			389 140	-389 140	0
Uppskjuten skatt		10 036			10 036
Avskrivning uppskrivningsfond		-48 722	48 722		0
Årets resultat				-175 299	-175 299
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 166 097</b>	<b>-3 365 621</b>	<b>-175 299</b>	<b>675 177</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 365 622
årets förlust	-175 299
	<b>-3 540 921</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 540 921
	<b>-3 540 921</b>

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

2025110504680

## Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		896 486 <b>896 486</b>	850 992 <b>850 992</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-386 851	-385 388
Övriga externa kostnader		-256 954	-104 621
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 774	-99 626
		<b>-743 579</b>	<b>-589 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>152 907</b>	<b>261 357</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	16 507	15 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-376 286	-251 009
		<b>-359 779</b>	<b>-235 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-206 872</b>	<b>25 828</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-206 872</b>	<b>25 828</b>
Skatt på årets resultat		31 573	363 312
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 299</b>	<b>389 140</b>

## Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

9 383 012

9 482 786

**9 383 012**

**9 482 786**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

5

529 573

490 839

**529 573**

**490 839**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 912 585**

**9 973 625**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

94 237

74 703

Fordringar hos koncernföretag

185 196

185 196

Övriga fordringar

10 092

1 949

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 711

15 082

**310 236**

**276 930**

##### *Kassa och bank*

340 572

332 444

**Summa omsättningstillgångar**

**650 808**

**609 374**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 563 393**

**10 582 999**

## Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

6

4 166 097

4 204 783

**4 216 097**

**4 254 783**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-3 365 622

-3 803 483

Årets resultat

-175 299

389 140

**-3 540 921**

**-3 414 343**

**Summa eget kapital**

**675 176**

**840 440**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

844 041

846 916

**Summa avsättningar**

**844 041**

**846 916**

#### Långfristiga skulder

8.

Skulder till koncernföretag

8 599 939

8 599 939

**Summa långfristiga skulder**

**8 599 939**

**8 599 939**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

34 055

42 286

Skulder till koncernföretag

42 055

60 947

Aktuella skatteskulder

977

1 256

Övriga skulder

4 246

4 246

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

362 904

186 969

**Summa kortfristiga skulder**

**444 237**

**295 704**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 563 393**

**10 582 999**

## 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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,7-4 %
-----------	---------

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	7 164 7 164	

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Räntekostnader till koncernföretag	376 286 376 286	250 891 250 891

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 194 179	5 194 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 194 179</b>	<b>5 194 179</b>
Ingående avskrivningar	-635 565	-584 617
Årets avskrivningar	-51 097	-50 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-686 662</b>	<b>-635 565</b>
Ingående uppskrivningar	4 924 172	4 972 850
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-48 677	-48 678
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 875 495</b>	<b>4 924 172</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 383 012</b>	<b>9 482 786</b>

### Not 5 Uppskjuten skattefordran

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	490 839	
Årets avsättning	38 734	490 839
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>529 573</b>	<b>490 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>529 573</b>	<b>490 839</b>

### Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	4 204 783	4 972 850
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-48 722	-48 678
Avsättning uppskjuten skatt	10 036	-719 389
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 166 097</b>	<b>4 204 783</b>

### Not 7 Avsättningar

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	846 916	846 916
Under året ianspråktaga belopp	-2 875	
	<b>844 041</b>	<b>846 916</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	8 599 939	8 599 939
	<b>8 599 939</b>	<b>8 599 939</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

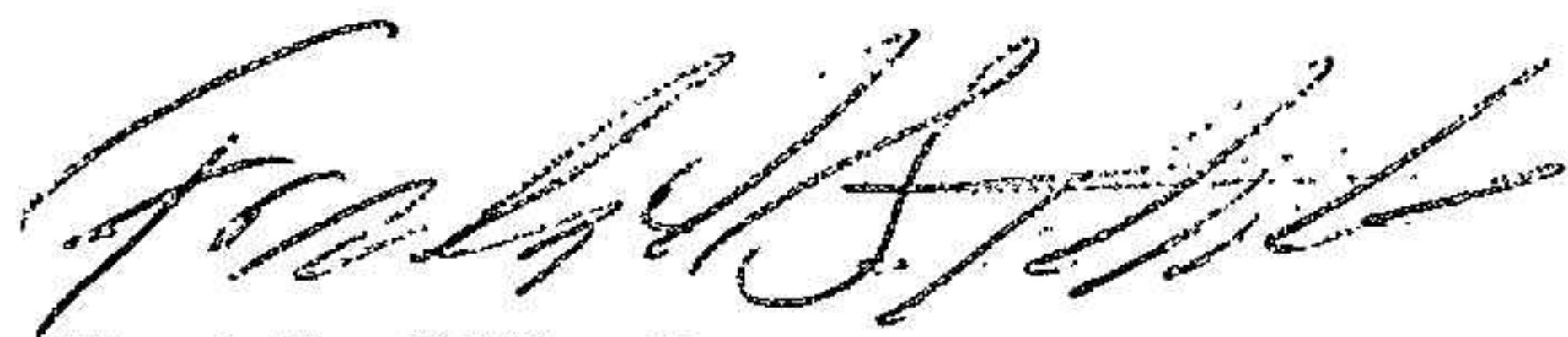
	2025-04-30	2024-04-30
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	4 275 000	4 275 000
	<b>4 275 000</b>	<b>4 275 000</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

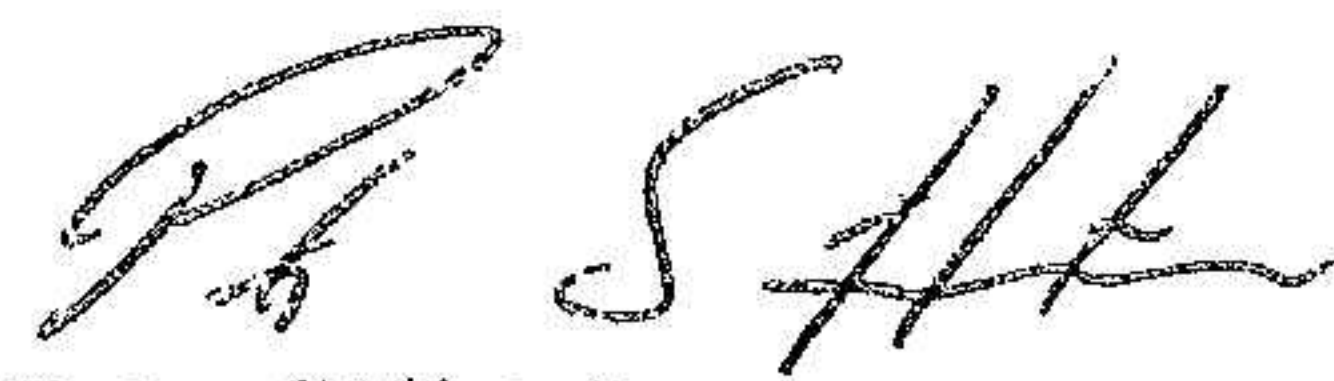
Bolaget är helägt dotterbolag till City-Fastigheter i Umeå Invest AB, Org. nr 556647-0869, säte Umeå. *A*

2025110504686

Umeå 2025-10-30



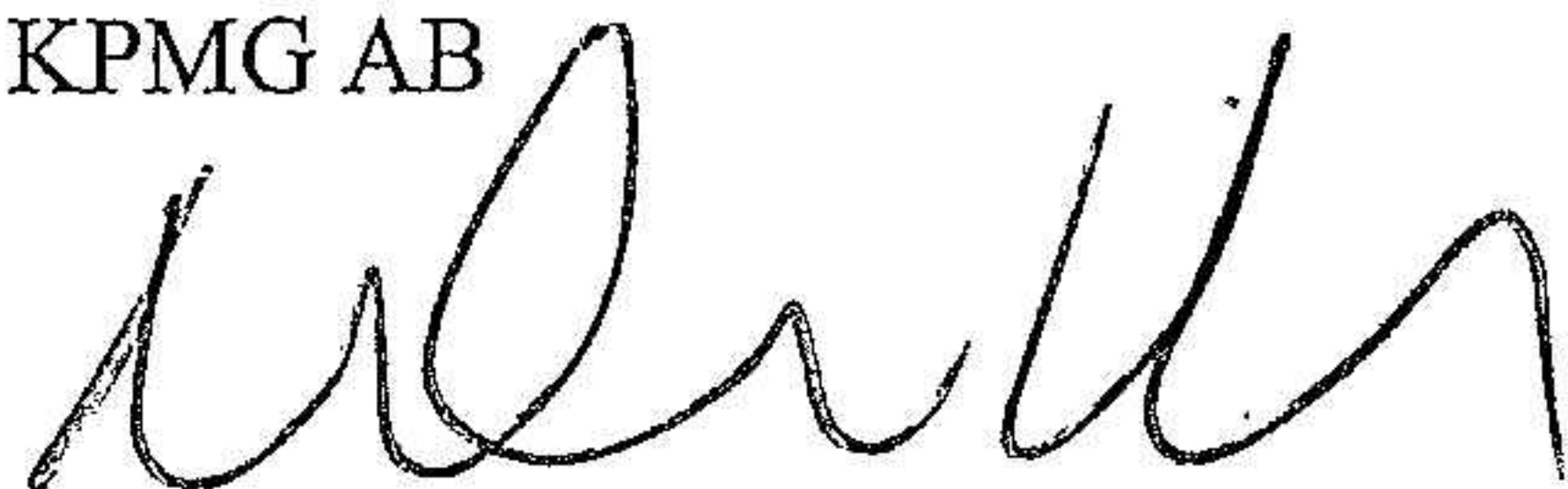
Fredrik Sällström  
Ordförande



Peter Sällström

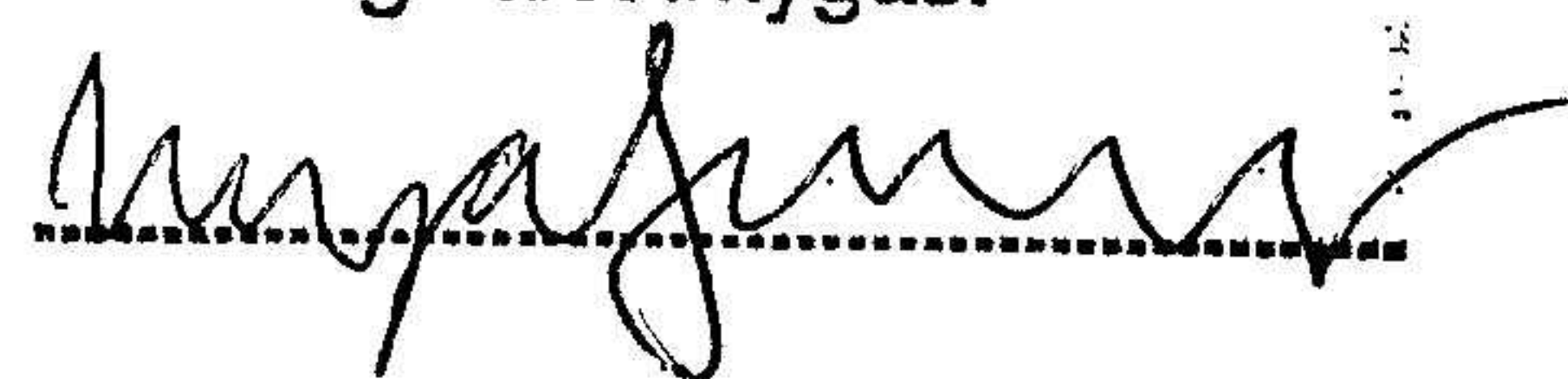
Vår revisionsberättelse har lämnats *den 20 oktober 2025*

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB, org. nr 559059-7216

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-8 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning för Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2025110504688

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 30 oktober 2025

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: