

# Årsredovisning

## Marielund i Umeå AB

Organisationsnummer: 559087-0142  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Umeå

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-07.  
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

David Carlsson  
Styrelseledamot  
2024-05-17

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag. Koncernens fastighetsbestånd omfattar c:a 16 600 kvm uthyrningsbar lokalyta.

Företaget har sitt säte i Umeå

Koncernen har ej några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration utförs av Balticgruppen AB (556197-8734).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har marknadsräntorna ökat kraftigt över stora delar av världen, till följd av en stigande inflation. Bolagets räntekostnad är kopplad till STIBOR 3 mån vilket inneburit att räntekostnaderna ökat markant under året. Den vedertagna bedömningen på marknaden är att marknadsräntorna från och med 2024 kommer sänkas vilket skulle komma få en positiv påverkan på bolagets finansieringskostnader.

### Flerårsöversikt

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 2 497                     | 2 108                     | 1 539                     | 1 509                     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 743                    | 139                       | -1 085                    | -1 158                    |
| Soliditet (%)                           | 9,6                       | 11,0                      | 10,8                      | 10,7                      |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>1 000 000</b>  | <b>23 762 501</b>      | <b>338 722</b>    | <b>25 101 223</b> |
| Balanseras i ny räkning        |                   | 338 722                | -338 722          | 0                 |
| Årets resultat                 |                   |                        | -2 743 317        | -2 743 317        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>1 000 000</b>  | <b>24 101 223</b>      | <b>-2 743 317</b> | <b>22 357 906</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat        | 24 101 223        |
| Årets resultat             | -2 743 317        |
| <b>Medel att disponera</b> | <b>21 357 906</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 21 357 906        |
| <b>Summa</b>            | <b>21 357 906</b> |

## Resultaträkning

|  | Not   | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  | 1 2 3 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>       |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                      |       | 2 496 580         | 2 107 582         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |       | <b>2 496 580</b>  | <b>2 107 582</b>  |
| <i>Rörelsekostnader</i>                              |       |                   |                   |
| Övriga externa kostnader                             |       | -2 520 080        | -2 128 870        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |       | <b>-2 520 080</b> | <b>-2 128 870</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>-23 500</b>    | <b>-21 288</b>    |
| <i>Finansiella poster</i>                            |       |                   |                   |
| Resultat från andelar i koncernföretag               |       | 0                 | 3 000 000         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |       | 183               | 10                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 4     | -2 720 000        | -2 840 000        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |       | <b>-2 719 817</b> | <b>160 010</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |       | <b>-2 743 317</b> | <b>138 722</b>    |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                         |       |                   |                   |
| Erhållna koncernbidrag                               |       | 0                 | 200 000           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |       | <b>0</b>          | <b>200 000</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |       | <b>-2 743 317</b> | <b>338 722</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                | 5     | <b>-2 743 317</b> | <b>338 722</b>    |

## Balansräkning

|  | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | 1   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                       | 6   | 231 483 941        | 227 483 941        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>231 483 941</b> | <b>227 483 941</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>231 483 941</b> | <b>227 483 941</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                    |                    |
| Övriga fordringar                              |     | 10 347             | 10 164             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 663 506            | 624 145            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>673 853</b>     | <b>634 309</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 58 618             | 57 368             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>58 618</b>      | <b>57 368</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>732 471</b>     | <b>691 677</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>232 216 412</b> | <b>228 175 618</b> |

## Balansräkning

|  | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |     | 1 000 000          | 1 000 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 000 000</b>   | <b>1 000 000</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 24 101 223         | 23 762 501         |
| Årets resultat                               |     | -2 743 317         | 338 722            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>21 357 906</b>  | <b>24 101 223</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>22 357 906</b>  | <b>25 101 223</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder                               |     | 136 000 000        | 136 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>136 000 000</b> | <b>136 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                  | 250                |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 73 195 000         | 66 450 000         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 663 506            | 624 145            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>73 858 506</b>  | <b>67 074 395</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 7   | <b>232 216 412</b> | <b>228 175 618</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 50% av Balticgruppen AB, org.nr. 556197-8734 och till 50% av Scherdin Holding i Umeå AB, org.nr. 556861-9984, båda med säte i Umeå.

Bolaget är ett moderbolag, med anledning av att koncernen är en mindre koncern upprättas inte någon koncernredovisning.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | 0                          | 0                          |

### Not 5. Övriga upplysningar till resultaträkningen

Bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernföretag.

### Not 6. Andelar i koncernföretag

|                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 227 483 941        | 227 483 941        |
| Lämnade aktieägartillskott         | 4 000 000          | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>231 483 941</b> | <b>227 483 941</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>231 483 941</b> | <b>227 483 941</b> |

| Företagets namn       | Org.nr.     | Säte | Antal andelar | Eget kapital (tkr) | Årets resultat (tkr) | Kapitalandel (%) | Rösträttsandel (%) | Redovisat värde (tkr) |
|-----------------------|-------------|------|---------------|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Byggaren Hefaistos AB | 556833-3248 | Umeå | 500           | 732                | -3 900               | 100,0            | 100,0              | 231 484               |

### Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                             | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Eventalförpliktelser</b> |             |             |
| Eventalförpliktelser        | 249 872 500 | 253 362 500 |

Avser ett borgensåtagande till förmån för dotterbolags lån hos kreditinstitut.

Marielund i Umeå AB  
559087-0142

8 (8)

Umeå

*Sören Scherdin*  
Sören Scherdin  
Styrelseordförande  
2024-04-25

*David Carlsson*  
David Carlsson  
2024-04-24

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
2024-04-25

*Robert Scherdin*  
Robert Scherdin  
2024-04-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Lars Ekman*  
Lars Ekman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marielund i Umeå AB, org.nr 559087-0142

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marielund i Umeå AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marielund i Umeå ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Marielund i Umeå AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marielund i Umeå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Marielund i Umeå AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marielund i Umeå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt 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.

Umeå den 30 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman  
Auktoriserad revisor