

Årsredovisning

Team Öhman Fastigh i Vbtn AB

556130-8049

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-05. 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:

Thim Öhman

2026-05-06

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 1969-11-20 och bedriver sedan 1993-02-23 fastighetsförvaltning och handel med fastigheter samt idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har även under senaste åren utvidgat sin verksamhet att omfatta investeringar i utvecklingsföretag. Det kommande verksamhetsåret förväntas verksamheten ligga kvar på ungefär oförändrad nivå.

Koncernförhållande:

Under 2005 förvärvades 90% av Sävar Glasmästeri AB, 556378-2050. Under 2023 har samtliga aktier i Sävar Glasmästeri AB förvärvats.

Under 2005 förvärvades en ägarandel i Nydala i Umeå AB, 556409-2178. Ägarandelen har successivt ökats och under 2016 har samtliga aktier i bolaget förvärvats.

Företaget har sitt säte i Umeå kommun, Västerbottens län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte bedrivits någon verksamhet i dotterbolaget Nydala i Umeå AB (NYAB) under 2025. Verksamheten beräknas vara mycket begränsad även under 2026.

På industrifastigheten i Holmsund har arbetet fortsatt med att öka uthyrningsgraden genom att modernisera och anpassa lokalerna för att attrahera nya hyresgäster. Under 2025 har lokaler för en nyetablerad veterinärklinik anpassats.

Flertalet av bostadsfastigheterna i beståndet är byggda runt 1990 och där börjar nu ett behov av att renovera badrum och kök på att uppstå. Något badrum har totalrenoverats under året.

Utvecklingen för markexploateringsområdet i Normjövle har bromsat upp på grund av det osäkra marknadsläget. Avstyckning av ytterligare 15 tomter har skett och var färdigbildade under sensommaren. Försäljningsaktiviteter genom mäklare pågår men intresset har varit obefintligt.

Fastigheten Fällforsån 4:17 har sålts i slutet av året.

I de uppstarts-/utvecklingsföretag där bolaget har ägarandelar finns stor potential att väsentligt öka i värde. Dessa bolags verksamhetsområden medför dock även en väsentlig riskexponering. Bolagen bedriver utvecklingsverksamhet mot det medicinska området samt verksamhet inom luftrening/ventilation.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	13 011	11 136	9 913	10 302
Resultat efter finansiella poster	6 420	2 631	-1 547	2 419
Soliditet %	29	20	14	18
Avkastning på eget kapital %	52	35	-31	35

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	900 000	180 000	3 886 017	2 322 409
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning			-300 000	
- Balanseras i ny räkning			2 322 409	-2 322 409
- Årets resultat				3 820 615
- Belopp vid årets utgång	900 000	180 000	5 908 426	3 820 615

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 908 426
Årets resultat	3 820 615
<i>Summa</i>	<i>9 729 041</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	2 547 000
Balanseras i ny räkning	7 182 041
<i>Summa</i>	<i>9 729 041</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	13 010 992	11 136 480
Övriga rörelseintäkter	3 556 519	333 632
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	16 567 511	11 470 112
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-5 660 749	-5 277 816
Övriga externa kostnader	-820 613	-754 262
Personalkostnader	-1 889 121	-1 633 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-927 452	-1 049 531
Summa rörelsekostnader	-9 297 935	-8 715 325
Rörelseresultat	7 269 576	2 754 787
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 234	200 852
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	0	937 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	-910 548	-1 261 302
Summa finansiella poster	-849 314	-123 440
Resultat efter finansiella poster	6 420 262	2 631 347
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfonder	-1 606 705	-190 000
Summa bokslutsdispositioner	-1 606 705	-190 000
Resultat före skatt	4 813 557	2 441 347
Skatter		
Skatt på årets resultat	-992 942	-118 938
Årets resultat	3 820 615	2 322 409

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 105 390	22 147 384
Inventarier, verktyg och installationer	4	210 767	202 653
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 316 157</i>	<i>22 350 037</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	535 000	535 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	50 960	50 960
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 828 510	1 937 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	6 295 956	6 295 956
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 710 426</i>	<i>8 818 926</i>
Summa anläggningstillgångar		30 026 583	31 168 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 090 415	1 361 853
Övriga fordringar		5 664 078	1 582 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 665	265 077
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>8 011 158</i>	<i>3 209 729</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 597 198	3 457 386
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 597 198</i>	<i>3 457 386</i>
Summa omsättningstillgångar		12 608 356	6 667 115
SUMMA TILLGÅNGAR		42 634 939	37 836 078

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	900 000	900 000
Reservfond	180 000	180 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 080 000</i>	<i>1 080 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 908 426	3 886 017
Årets resultat	3 820 615	2 322 409
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>9 729 041</i>	<i>6 208 426</i>
Summa eget kapital	10 809 041	7 288 426
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	1 796 705	190 000
Summa obeskattade reserver	1 796 705	190 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 22 586 425	23 118 589
Summa långfristiga skulder	22 586 425	23 118 589
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	532 164	532 164
Leverantörsskulder	1 198 978	1 575 344
Skulder till koncernföretag	20 000	20 000
Skatteskulder	735 026	354 031
Övriga skulder	1 418 492	1 257 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 538 108	3 500 104
Summa kortfristiga skulder	7 442 768	7 239 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 634 939	37 836 078

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	4	25
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Byggnader bostäder har avskrivningstid 50 år. Byggnader industri har avskrivningstid 25 år.		

Not 2 Medelantalet anställda 2025-12-31 2024-12-31

Medelantalet anställda	3	3
------------------------	---	---

Not 3 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden	42 547 284	42 571 992
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	91 134
Försäljningar/utrangeringar	-2 988 836	-115 842
Utgående anskaffningsvärden	39 558 448	42 547 284
Ingående avskrivningar	-20 999 900	-20 146 921
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Försäljningar/utrangeringar	1 799 821	-
Årets avskrivningar	-852 979	-852 979
Utgående avskrivningar	-20 053 058	-20 999 900
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Utgående uppskrivningar	600 000	600 000
Redovisat värde	20 105 390	22 147 384

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 579 163	1 420 163
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	82 590	159 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 661 753	1 579 163
	Ingående avskrivningar	-1 376 510	-1 179 958
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-74 476	-196 552
	Utgående avskrivningar	-1 450 986	-1 376 510
	Redovisat värde	210 767	202 653

Not 5	Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	535 000	535 000
	Utgående anskaffningsvärden	535 000	535 000
	Redovisat värde	535 000	535 000

Uppgifter om dotterföretagen 2025

	Antal andelar	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Redovisat värde
Sävar Glas AB	1 000	100	100	410 000
Nydala i Umeå AB	1 250	100	100	125 000

Not 6	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Utgående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Redovisat värde	50 960	50 960

Innehav av intresseföretag 2025

	Antal andelar	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Redovisat värde
M2 Biz Umeå AB	455	45,5	45,5	50 960

Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 269 956	6 926 453
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	1 343 503
	Utgående anskaffningsvärden	8 269 956	8 269 956
	Ingående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
	Utgående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
	Redovisat värde	6 295 956	6 295 956
Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	20 457 769	20 989 933
Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Företagsinteckningar	100 000	100 000
	Fastighetsinteckningar	55 504 000	55 504 000
	Summa ställda säkerheter	55 604 000	55 604 000

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-04-28

UNDERSKRIFTER

Umeå

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Thim Öhman

Thim Öhman

2026-04-30

Dan Öhman

Dan Öhman

2026-05-05

Mats Öhman

Mats Öhman

2026-04-30

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

Saga Palmgren

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB, org.nr 556130-8049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Team Öhman Fastigheter i Västerbotten ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Team Öhman Fastigheter i Västerbotten 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Team Öhman Fastigheter i Västerbotten 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå
2026-05-05

Saga Palmgren
Saga Palmgren
Auktoriserad revisor