

**Årsredovisning**  
för  
**Umehem Fyra AB**  
556745-7758

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-05.  
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:**

Ulf Sjödin, Styrelseledamot  
2025-06-07

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fyra AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget registrerades år 2007 och bedriver sedan dess förvaltning av egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Gammelbyn Holding AB, org nr 556672-4851 med säte i Robertsfors. Gammelbyn Holding AB ingår i en koncern där Umehem Fastigheter AB, org nr 556701-2470 med säte i Umeå är det överordnade moderföretaget.

Företaget har sitt säte i Umeå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	76 565	70 304	62 445	59 812	58 247
Resultat efter finansiella poster	-16 662	17 817	5 153	2 373	12 859
Soliditet (%)	30	31	30	30	29

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	249 245 014	71 475 215	7 799 223	<b>328 619 452</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			7 799 223	-7 799 223	<b>0</b>
Uppskrivningsfond, upplösning		-7 819 651	7 819 651		<b>0</b>
Årets resultat				-19 073 573	<b>-19 073 573</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>241 425 363</b>	<b>87 094 089</b>	<b>-19 073 573</b>	<b>309 545 879</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	87 094 090
årets förlust	-19 073 573
	<b>68 020 517</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	68 020 517
	<b>68 020 517</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		76 564 811	70 303 610
Övriga rörelseintäkter		140 126	72 514
		<b>76 704 937</b>	<b>70 376 124</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-25 465 013	-18 809 318
Övriga externa kostnader		-1 696 117	-1 405 663
Personalkostnader	2	-4 244 423	-4 896 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 008 590	-16 506 309
		<b>-51 414 143</b>	<b>-41 618 005</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 290 794</b>	<b>28 758 119</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-25 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 722 983	10 582 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 675 337	-21 523 465
		<b>-41 952 354</b>	<b>-10 941 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 661 560</b>	<b>17 816 660</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	-7 774 440
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 661 560</b>	<b>10 042 220</b>
Skatt på årets resultat	4	-2 412 013	-2 242 997
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 073 573</b>	<b>7 799 223</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	808 813 814	824 413 865
Inventarier, verktyg och installationer	6	14 980 573	19 281 506
		<b>823 794 387</b>	<b>843 695 371</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	165 080 000	190 080 000
Andra långfristiga fordringar	9	5 029 843	4 942 982
		<b>170 109 843</b>	<b>195 022 982</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>993 904 230</b>	<b>1 038 718 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		491 954	2 171 948
Fordringar hos koncernföretag		1 478 547	1 711 847
Övriga fordringar		11 438 426	2 113 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 845 099	3 166 684
		<b>16 254 026</b>	<b>9 164 283</b>
<i>Kassa och bank</i>		21 554 868	15 187 612
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 808 894</b>	<b>24 351 895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 031 713 124</b>	<b>1 063 070 248</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	10	241 425 363	249 245 014
		<b>241 525 363</b>	<b>249 345 014</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		87 094 090	71 475 215
Årets resultat		-19 073 573	7 799 223
		<b>68 020 517</b>	<b>79 274 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>309 545 880</b>	<b>328 619 452</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	110 969 917	112 760 085
<b>Summa avsättningar</b>		<b>110 969 917</b>	<b>112 760 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	485 187 500	485 187 500
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	14 358 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>485 187 500</b>	<b>499 545 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 115 484	8 145 091
Skulder till koncernföretag		97 155 895	96 237 117
Aktuella skatteskulder		3 235 925	3 276 443
Övriga skulder		215 777	243 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	16 286 746	14 242 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>126 009 827</b>	<b>122 145 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 031 713 124</b>	<b>1 063 070 248</b>

## 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Inventarier, verktyg och installationer avskrivs enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer	10-33,33%
---	-----------

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	1%
Stomkomplettering, innerväggar m.m	2,5-5%
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m	2,5-5%
Yttre ytskikt, fasader, yttertak m.m	3,33-5%
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m	6,67-10%

#### 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 nettoredovisas 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 lagstads-gats. 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 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	6	6

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-7 774 440
	<b>0</b>	<b>-7 774 440</b>

#### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	-4 202 181	-3 856 859
Uppskjuten skatt	1 790 168	1 613 862
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2 412 013</b>	<b>-2 242 997</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 223 670	349 730 433
Inköp	0	493 237
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 223 670</b>	<b>350 223 670</b>
Ingående avskrivningar	-50 656 827	-44 905 206
Årets avskrivningar	-5 751 621	-5 751 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 408 448</b>	<b>-50 656 827</b>
Ingående uppskrivningar	524 847 022	534 695 452
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-9 848 430	-9 848 430
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>514 998 592</b>	<b>524 847 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>808 813 814</b>	<b>824 413 865</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 092 379	922 220
Inköp	90 001	20 170 159
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 182 380</b>	<b>21 092 379</b>
Ingående avskrivningar	-1 810 873	-922 220
Årets avskrivningar	-4 390 934	-888 653
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 201 807</b>	<b>-1 810 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 980 573</b>	<b>19 281 506</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	190 080 000	190 080 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>190 080 000</b>	<b>190 080 000</b>
Årets nedskrivningar	-25 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-25 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 080 000</b>	<b>190 080 000</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Umehem Fem AB	100	100	500	165 000 000
Umehem Nio AB	100	100	1 000	80 000
				<b>165 080 000</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Umehem Fem AB	556855-8745	Umeå		
Umehem Nio AB	556901-4607	Umeå		

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 942 982	4 857 824
Tillkommande fordringar	104 466	102 763
Avgående fordringar	-17 605	-17 605
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 029 843</b>	<b>4 942 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 029 843</b>	<b>4 942 982</b>

**Not 10 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	249 245 014	257 064 664
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-7 819 651	-7 819 650
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>241 425 363</b>	<b>249 245 014</b>

## Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	106 089 713	106 089 713
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 880 204	4 880 204
	<b>110 969 917</b>	<b>110 969 917</b>

### 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	108 118 489	108 118 489
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 641 596	4 641 596
	<b>112 760 085</b>	<b>112 760 085</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning byggnad	108 118 489	-2 028 776	106 089 713
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	4 641 596	238 608	4 880 204
	<b>112 760 085</b>	<b>-1 790 168</b>	<b>110 969 917</b>

## Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	485 187 500	485 187 500
	<b>485 187 500</b>	<b>485 187 500</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 087 259	12 983 418
Övriga upplupna kostnader	1 199 487	1 259 557
	<b>16 286 746</b>	<b>14 242 975</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	484 879 100	484 879 100
	<b>484 879 100</b>	<b>484 879 100</b>

Umeå 2025-06-02

*Anders Lindgren*  
Anders Lindgren  
Ordförande

*Ulf Sjödin*  
Ulf Sjödin

*Hans Westin*  
Hans Westin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-04

Bright Norr AB

*Mimmi Lindgren*  
Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fyra AB

Org.nr 556745-7758

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Umehem Fyra AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umehem Fyra ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

#### *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 Umehem Fyra 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 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 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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

Umehem Fyra AB, Org.nr 556745-7758



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 och verkställande direktörens förvaltning för Umehem Fyra AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Umehem Fyra 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 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***

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 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.



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 revisionsred 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.

Skellefteå 2025-06-04

Bright Norr AB

*Mimmi Lindgren*

---

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor