

Årsredovisning

Team Öhman Fastigh i Vbtn AB

556130-8049

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2025-06-02. 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:

Dan Öhman

2025-06-16

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 2024. Verksamheten beräknas vara mycket begränsad även under 2025.

På industrifastigheten i Holmsund har arbetet fortsatt med att öka uthyrningsgraden genom att modernisera lokalerna för att attrahera nya hyresgäster. Större satsningar har också gjorts på att lägga om taken på byggnaderna och i samband med detta även tilläggsisolera.

På industrifastigheten i Sävar har ombyggnad av ett kallförråd till varmförråd har i det närmaste färdigställts. Förrådsbyggnaden målades utvändigt.

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 Normjöle har bromsat upp på grund av det osäkra marknadsläget. Trots det har sista tomten i det avstyckade området sålts under våren. Avstyckning av ytterligare 15 tomter har skett och var färdigbildade under sensommaren. Försäljningsaktiviteter genom mäklare pågår.

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.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	11 136	9 913	10 302	9 280
Resultat efter finansiella poster	2 631	-1 547	2 419	607
Soliditet %	20	14	18	14
Avkastning på eget kapital %	35	-31	35	12

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	900 000	180 000	4 854 521	-968 504
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			-968 504	968 504
- Årets resultat				2 322 409
- Belopp vid årets utgång	900 000	180 000	3 886 017	2 322 409

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 886 017
Årets resultat	2 322 409
Summa	6 208 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	300 000
Balanseras i ny räkning	5 908 426
Summa	6 208 426

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	11 136 480	9 912 574
Övriga rörelseintäkter	333 632	356 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	11 470 112	10 269 197
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-5 277 816	-7 109 966
Övriga externa kostnader	-754 262	-878 540
Personalkostnader	2 -1 633 716	-1 679 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 049 531	-1 014 087
Summa rörelsekostnader	-8 715 325	-10 682 455
Rörelseresultat	2 754 787	-413 258
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-8 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	200 852	120 344
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	937 010	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 261 302	-1 246 418
Summa finansiella poster	-123 440	-1 134 074
Resultat efter finansiella poster	2 631 347	-1 547 332
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfonder	-190 000	578 828
Summa bokslutsdispositioner	-190 000	578 828
Resultat före skatt	2 441 347	-968 504
Skatter		
Skatt på årets resultat	-118 938	0
Årets resultat	2 322 409	-968 504

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 147 384	23 025 071
Inventarier, verktyg och installationer	4	202 653	240 205
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>22 350 037</i>	<i>23 265 276</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		1 937 010	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	6 295 956	4 952 453
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 818 926</i>	<i>5 538 413</i>
Summa anläggningstillgångar		31 168 963	28 803 689
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		0	0
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 361 853	1 309 396
Övriga fordringar		1 582 799	1 672 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		265 077	253 041
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 209 729</i>	<i>3 235 369</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 457 386	3 878 265
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 457 386</i>	<i>3 878 265</i>
Summa omsättningstillgångar		6 667 115	7 113 634
SUMMA TILLGÅNGAR		37 836 078	35 917 323

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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	3 886 017	4 854 521
Årets resultat	2 322 409	-968 504
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>6 208 426</i>	<i>3 886 017</i>
Summa eget kapital	7 288 426	4 966 017
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	190 000	0
Summa obeskattade reserver	190 000	0
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 23 118 589	23 650 753
Summa långfristiga skulder	23 118 589	23 650 753
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	532 164	532 164
Leverantörsskulder	1 575 344	1 865 908
Skulder till koncernföretag	20 000	20 000
Skatteskulder	354 031	358 418
Övriga skulder	1 257 420	1 140 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500 104	3 383 175
Summa kortfristiga skulder	7 239 063	7 300 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 836 078	35 917 323

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 2024-12-31 2023-12-31

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

Not 3 Byggnader och mark 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	42 571 992	42 936 007
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	91 134	123 077
Försäljningar/utrangeringar	-115 842	-487 092
Utgående anskaffningsvärden	42 547 284	42 571 992
Ingående avskrivningar	-20 146 921	-19 297 587
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-852 979	-849 334
Utgående avskrivningar	-20 999 900	-20 146 921
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Utgående uppskrivningar	600 000	600 000
Redovisat värde	22 147 384	23 025 071

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 420 163	1 337 086
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	159 000	83 077
	Utgående anskaffningsvärden	1 579 163	1 420 163
	Ingående avskrivningar	-1 179 958	-1 015 205
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-196 552	-164 753
	Utgående avskrivningar	-1 376 510	-1 179 958
	Redovisat värde	202 653	240 205

Not 5	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	535 000	375 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	160 000
	Utgående anskaffningsvärden	535 000	535 000
	Redovisat värde	535 000	535 000

Uppgifter om dotterföretagen 2024

	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

Uppgifter om dotterföretagen 2023

	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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Utgående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Redovisat värde	50 960	50 960

Innehav av intresseföretag 2023

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

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	6 926 453	6 536 153
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	1 343 503	390 300
Utgående anskaffningsvärden	8 269 956	6 926 453
Ingående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
Utgående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
Redovisat värde	6 295 956	4 952 453

Not 8 Långfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	20 989 933	21 522 097
--	------------	------------

Not 9 Ställda säkerheter 2024-12-31 2023-12-31

Företagsinteckningar	100 000	100 000
Fastighetsinteckningar	55 504 000	55 504 000
Summa ställda säkerheter	55 604 000	55 604 000

UNDERSKRIFTER

Umeå

Undertecknad den dag som framgår av min/våra digitala underskrifter

Thim Öhman
Thim Öhman
2025-05-22

Dan Öhman
Dan Öhman
2025-05-23

Mats Öhman
Mats Öhman
2025-05-22

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-05-23

Maria Ulfhielm
Maria Ulfhielm
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 2024.

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 2024 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.

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 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.

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. Risken 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 Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB för år 2024 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 revisionssed 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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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
2025-05-23

Maria Ulfhielm
Maria Ulfhielm
Auktoriserad revisor