

# Årsredovisning

# Kvadratmeter i Umeå AB

Org.nr 559201-4202

Räkenskapsår 2022-05-01 - 2023-04-30

## **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-23. 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:**

Hampus Melin, Styrelseledamot  
2023-10-23

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen för Kvadratmeter i Umeå AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Umeå

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall bedriva köp och försäljning av fastigheter, fastighetsförvaltning, förvaltning av värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Umeå.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
NEEDAB i Umeå AB	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20 (13 mån)
Nettoomsättning	489	480	465	535
Resultat efter finansiella poster	-157	-35	-40	311
Balansomslutning	16 374	16 577	16 762	15 131
Soliditet (%)	43	43	43	48

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 572 329	609 853	-88 373	7 143 809
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-88 373	88 373	0
Uppskrivningsfond		-191 074	191 074		0
Årets resultat				-125 014	-125 014
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 381 255</b>	<b>712 554</b>	<b>-125 014</b>	<b>7 018 795</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	712 555
årets förlust	-125 014
	<b>587 541</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	587 541
	<b>587 541</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		488 607	480 418
		<b>488 607</b>	<b>480 418</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-240 582	-197 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 794	-233 794
		<b>-474 376</b>	<b>-430 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 231</b>	<b>49 448</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 623	-84 363
		<b>-171 468</b>	<b>-84 363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-157 237</b>	<b>-34 915</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-157 237</b>	<b>-34 915</b>
Skatt på årets resultat		32 223	-53 458
<b>Årets resultat</b>		<b>-125 014</b>	<b>-88 373</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	9 878 304	10 112 098
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	20 829	20 829
		<b>9 899 133</b>	<b>10 132 927</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	4 314 000	4 314 000
Andelar i bostadsrättsförening	5	1 700 000	1 700 000
		<b>6 014 000</b>	<b>6 014 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 913 133</b>	<b>16 146 927</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		45 858	0
Övriga fordringar		27 753	31
		<b>73 611</b>	<b>31</b>
<i>Kassa och bank</i>		387 272	430 259
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>460 883</b>	<b>430 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 374 016</b>	<b>16 577 217</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		6 381 255	6 572 329
		<b>6 431 255</b>	<b>6 622 329</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		712 555	609 853
Årets resultat		-125 014	-88 373
		<b>587 541</b>	<b>521 480</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 018 796</b>	<b>7 143 809</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 662 735	1 705 220
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 662 735</b>	<b>1 705 220</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		7 645 000	7 657 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 645 000</b>	<b>7 657 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		12 000	12 000
Aktuella skatteskulder		0	23 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 485	35 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 485</b>	<b>71 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 374 016</b>	<b>16 577 217</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	3,1 %
-----------	-------

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kortfristiga fordringar*

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder*

Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **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.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Byggnader och mark**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 943 955	1 943 955
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 943 955</b>	<b>1 943 955</b>
Ingående avskrivningar	-163 709	-120 989
Årets avskrivningar	-42 720	-42 720
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-206 429</b>	<b>-163 709</b>
Ingående uppskrivningar	8 331 852	8 522 926
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-191 074	-191 074
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 140 778</b>	<b>8 331 852</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 878 304</b>	<b>10 112 098</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 829	
Inköp	0	20 829
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 829</b>	<b>20 829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 829</b>	<b>20 829</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 314 000	4 314 000
Tillkommande fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 314 000</b>	<b>4 314 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 314 000</b>	<b>4 314 000</b>

**Not 5 Andelar i bostadsrättsförening**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 700 000	1 700 000
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen.	7 597 000	7 609 000
	<b>7 597 000</b>	<b>7 609 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

Umeå 2023-10-18

*Hampus Melin*  
Hampus Melin  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-20

*Hans Nilsson*  
Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvadratmeter i Umeå AB, org.nr 559201-4202

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvadratmeter i Umeå AB för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvadratmeter i Umeå ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 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 Kvadratmeter i Umeå 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 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 att 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 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 av Kvadratmeter i Umeå AB för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kvadratmeter i Umeå AB enligt god revisionsssed 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 oktober 2023

*Hans Nilsson*

Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor