

# Årsredovisning

## Fastighetsbolaget Scherdalder 4 i Umeå AB

Organisationsnummer: 556862-0057  
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

Jonas Olsson  
Styrelseledamot  
2024-05-20

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Balder 4 belägen i centrala Umeå.

Företaget har sitt säte i Umeå.

På uppdrag av Scherdin & Olsson Fastighet AB utförs förvaltningen av bolagets fastighet med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration 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 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	10 336	8 882	7 812	8 445
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 996	741	3 467	4 357
Soliditet (%)	9,3	11,0	21,5	19,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 854 233</b>	<b>-55 987</b>	<b>3 898 246</b>
Balanseras i ny räkning		-55 987	55 987	0
Årets resultat			-1 656 782	-1 656 782
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 798 246</b>	<b>-1 656 782</b>	<b>2 241 464</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	3 798 246
Årets resultat	-1 656 782
<b>Medel att disponera</b>	<b>2 141 464</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	2 141 464
<b>Summa</b>	<b>2 141 464</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		10 336 092	8 881 680
Övriga rörelseintäkter		0	10 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 336 092</b>	<b>8 891 880</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 748 635	-5 871 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 087 509	-1 046 414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 836 144</b>	<b>-6 917 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 499 948</b>	<b>1 974 151</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 430 472	259 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 934 237	-1 492 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 503 765</b>	<b>-1 233 172</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 996 183</b>	<b>740 979</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-4 450 000	-500 000
Förändring av överavskrivningar		-206 447	-243 615
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 656 447</b>	<b>-743 615</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 660 264</b>	<b>-2 636</b>
Skatt på årets resultat		-115	-53 350
Övriga skattekostnader		3 597	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 656 782</b>	<b>-55 986</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 550 343	41 946 371
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 249 586	9 941 066
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	522 228	467 164
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 322 157</b>	<b>52 354 601</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	1 276 235	1 276 235
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 276 235</b>	<b>1 276 235</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 598 392</b>	<b>53 630 836</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 200
Fordringar hos koncernföretag		45 799 776	43 027 535
Övriga fordringar		0	2 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		286 148	252 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 085 924</b>	<b>43 292 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 085 924</b>	<b>43 292 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 684 316</b>	<b>96 923 663</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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 798 246	3 854 233
Årets resultat		-1 656 782	-55 987
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 141 464</b>	<b>3 798 246</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 241 464</b>	<b>3 898 246</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		8 680 688	8 474 241
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>8 680 688</b>	<b>8 474 241</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		79 174 996	80 178 556
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 174 996</b>	<b>80 178 556</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		803 808	404 304
Leverantörsskulder		355 890	467 267
Skulder till koncernföretag		4 450 000	500 000
Skatteskulder		103 405	164 350
Övriga skulder		135 018	133 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 739 047	2 702 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 587 168</b>	<b>4 372 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>98 684 316</b>	<b>96 923 663</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Bolagets bankkonto är del i ett koncernkonto med moderföretaget som huvudkontoinnehavare. Saldot på bolagets konto inom koncernkontosystemet redovisas som ett koncernmellanhavande.

### Not 2. Upplysning om moderföretag

Moderbolag är Scherdin & Olsson Fastighet AB (559005-0257) som till hälften ägs av Balticgruppen AB (556197-8734) och till hälften av Scherdin Holding i Umeå AB (556861-9984), båda med säte i Umeå.

### Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	1 429 945	258 630

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

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

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 083 018	45 026 200
Inköp	0	1 056 818
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>46 083 018</b>	<b>46 083 018</b>
Ingående avskrivningar	-4 136 647	-3 744 544
Årets avskrivningar	-396 028	-392 103
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 532 675</b>	<b>-4 136 647</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>41 550 343</b>	<b>41 946 371</b>

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 480 562	12 593 890
Inköp	0	886 672
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 480 562</b>	<b>13 480 562</b>
Ingående avskrivningar	-3 539 496	-2 885 184
Årets avskrivningar	-691 480	-654 312
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 230 976</b>	<b>-3 539 496</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 249 586</b>	<b>9 941 066</b>

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	467 164	15 750
Nedlagda utgifter	654 951	4 104 507
Omklassificeringar	-599 887	-3 653 093
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>522 228</b>	<b>467 164</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>522 228</b>	<b>467 164</b>

**Not 8. Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 276 235	100 000
Inköp	0	1 176 235
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 276 235</b>	<b>1 276 235</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 276 235</b>	<b>1 276 235</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapital- andel (%)	Redovisat värde (tkr)
Fastighetsbolaget Up2 i Umeå AB	556885-4185	Umeå	100	0	100
Fastighetsbolaget Höder i Umeå HB	969687-0246	Umeå	1	0,0	1 176

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	75 959 764	78 561 340

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	80 988 000	81 267 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 988 000</b>	<b>81 267 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	349 934 017	344 913 392

Borgensåtagandet avser banklånet i Fastighetsbolaget Up2 i Umeå AB samt skulder i Fastighetsbolaget Höder i Umeå HB.

Umeå

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Styrelseordförande  
2024-04-26

*David Carlsson*  
David Carlsson  
2024-04-26

*Sören Scherdin*  
Sören Scherdin  
2024-04-28

*Robert Scherdin*  
Robert Scherdin  
2024-04-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Lars Ekman*  
Lars Ekman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Scherdalder 4 i Umeå AB, org.nr 556862-0057

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Scherdalder 4 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 Fastighetsbolaget Scherdalder 4 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 Fastighetsbolaget Scherdalder 4 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 Fastighetsbolaget Scherdalder 4 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 Fastighetsbolaget Scherdalder 4 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 Fastighetsbolaget Scherdalder 4 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