

# Årsredovisning

för

## Fondamentor Umeå Snoken AB

559069-2306

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fondamentor Umeå Snoken AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 31/5-2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 maj 2024



Robert Nilsson

# Årsredovisning

för

## Fondamentor Umeå Snoken AB

559069-2306

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Redovisnings- och värderingsprinciper	5
Noter	6
Underskrifter	8



Styrelsen för Fondamentor Umeå Snoken AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga, förvalta och förädla fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Fondamentor Umeå Snoken AB är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lågkonjunkturen och den höga inflationen under 2023, samt en osäker finansmarknad har lett till ökade räntekostnader. Vilket avsevärt försvårar framdriften av bolagets tillväxt.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Fondamentor Umeå Fastigheter AB (org nr 556945-2021) med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	730	795	468	30	172
Resultat efter finansiella poster	-1 105	-910	-1 030	-1 516	-933
Balansomslutning	16 862	16 636	16 821	16 758	17 074
Soliditet (%)	19,9	26,5	30,6	30,4	38,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	60 000	5 079 554	-722 666	4 416 888
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-722 666	722 666	0
Årets resultat			-1 081 789	-1 081 789
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>4 356 888</b>	<b>-1 081 789</b>	<b>3 335 099</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 356 888
årets förlust	-1 081 789
	<b>3 275 099</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 275 099

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter m.m	2	729 860	795 085
		<b>729 860</b>	<b>795 085</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-707 025	-531 214
Övriga externa kostnader	3	-150 417	-475 932
Avskrivningar		-325 697	-322 624
		<b>-1 183 139</b>	<b>-1 329 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-453 278</b>	<b>-534 685</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 371	295
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-652 685	-375 162
		<b>-651 314</b>	<b>-374 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 104 592</b>	<b>-909 551</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 104 592</b>	<b>-909 551</b>
Skatt på årets resultat		22 803	186 885
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 081 789</b>	<b>-722 666</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

5

15 889 114

15 667 181

**15 889 114**

**15 667 181**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

6

816 669

793 866

**816 669**

**793 866**

**Summa anläggningstillgångar**

**16 705 783**

**16 461 047**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

60 416

Fordringar hos koncernföretag

0

20 000

Övriga fordringar

0

49 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 678

25 848

**20 678**

**155 471**

*Kassa och bank*

135 042

19 641

**Summa omsättningstillgångar**

**155 720**

**175 112**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 861 503**

**16 636 159**

2024061013004



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

60 000

60 000

**60 000**

**60 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

4 356 888

5 079 554

Årets resultat

-1 081 789

-722 666

**3 275 099**

**4 356 888**

**Summa eget kapital**

**3 335 099**

**4 416 888**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

0

9 025 000

Skulder till koncernföretag

1 800 000

1 800 000

**1 800 000**

**10 825 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9 025 000

300 000

Leverantörsskulder

60 035

107 224

Aktuella skatteskulder

7 258

7 125

Skulder till koncernföretag

2 448 379

896 692

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

12 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

185 732

71 230

**11 726 404**

**1 394 271**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 861 503**

**16 636 159**



## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

### Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I rörelsens intäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t ex fastighetsskatt.

### 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.

### Personal

Bolaget har inte haft några anställda i år eller föregående år.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

### Inkomstskatter

Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av skattepliktigt resultat.

### 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. Avskrivningar påbörjas när tillgången tas i bruk. Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig delas tillgången upp på dessa komponenter.

### Materiella anläggningstillgångars nyttjande perioder uppskattas till:

#### Byggnader

Stomme och grund	100 år
Yttertak	50 år
Rör/VVS/värme	33 år
Övrigt	33 år

Nyttjandetiden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

### Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna gör företagsledningen och styrelsen bedömningar, uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet härav används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till värdering av materiella anläggningstillgångar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

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 1 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fondamentor AB med organisationsnummer 559169-4533 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Norrlandskronan AB med organisationsnummer 556811-5736 med säte i Stockholm.

### Not 2 Driftnetto

	2023	2022
Hysesintäkter	729 860	795 085
Fastighetskostnader	-707 025	-531 214
	22 835	263 871

### Not 3 Arvode till revisorer

	2023	2022
<b>Allians Revision och Redovisning AB</b>		
Revisionsuppdrag	25 000	32 000
Övriga tjänster	0	0
	<b>25 000</b>	<b>32 000</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-90 000	-90 493
Övriga räntekostnader	-562 685	-284 669
	<b>-652 685</b>	<b>-375 162</b>

### Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 607 821	17 607 821
Omklassificeringar från pågåenden arbete	547 630	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 155 451</b>	<b>17 607 821</b>
Ingående avskrivningar	-1 940 640	-1 618 016
Årets avskrivningar	-325 697	-322 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 266 337</b>	<b>-1 940 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 889 114</b>	<b>15 667 181</b>
Bokfört värde byggnader	8 894 488	8 672 555
Bokfört värde mark	6 994 626	6 994 626
	<b>15 889 114</b>	<b>15 667 181</b>

### Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	793 866	606 981
Under året avsatt belopp	22 803	186 885
	<b>816 669</b>	<b>793 866</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Amortering 2-5 år	0	9 025 000
Skulder till koncernföretag	1 800 000	1 800 000
	<b>1 800 000</b>	<b>10 825 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning ställd som säkerhet för lån	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

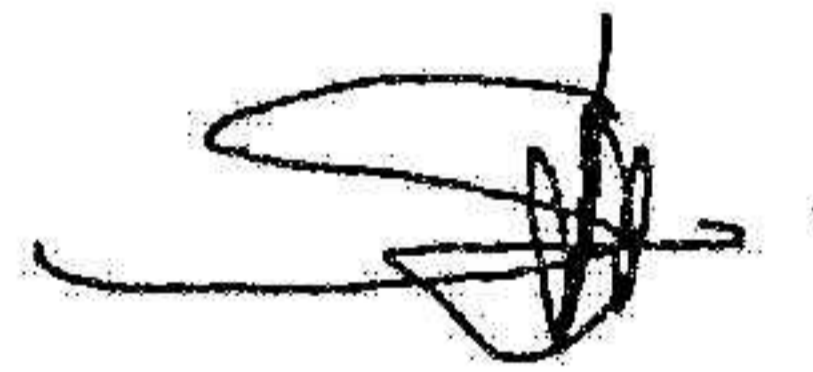
### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En hyresgäst har sagt upp sin lokal och avflyttat sista februari. Uthyrning av lokalen pågår.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Robert Nilsson  
Ordförande



Filip Skarne

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518657769

## Dokument

559069-2306 Fondamentor Umeå Snoken AB för  
20230101-20231231  
Huvuddokument  
9 sidor  
Startades 2024-05-29 12:17:18 CEST (+0200) av Ulrika  
Lunell (UL)  
Färdigställt 2024-05-29 16:15:19 CEST (+0200)

## Initierare

Ulrika Lunell (UL)  
556930-7894  
ulrika.lunell@fondamentor.se  
+46703077580

## Signerare

Robert Nilsson (RN)  
Fondamentor AB  
Personnummer 196911068531  
robert.nilsson@fondamentor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Robert Nilsson"  
Signerade 2024-05-29 15:42:25 CEST (+0200)

Filip Skarne (FS)  
Fondamentor AB  
Personnummer 196803190476  
filip.skarne@fondamentor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Johan Filip Skarne"  
Signerade 2024-05-29 15:43:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518657769

Linnea Nyström (LN)  
Allians Revision & Redovisning  
Personnummer 198903168949  
*linnea.nystrom@re-allians.se*



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linnea Nyström', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINNEA NYSTRÖM"  
Signerade 2024-05-29 16:15:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fondamentor Umeå Snoken AB  
Org.nr 559069-2306

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fondamentor Umeå Snoken AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fondamentor Umeå Snoken ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fondamentor Umeå Snoken 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fondamentor Umeå Snoken AB för räkenskapsåret 2023 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 Fondamentor Umeå Snoken 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 mitt 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.

Stockholm den dag som framkommer av min elektroniska signatur

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

2024051013014



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2024 16:16

SENT BY OWNER:  
Linnea Trygg · 29.05.2024 11:07

DOCUMENT ID:  
BJgJ\_guNVA

ENVELOPE ID:  
rkCwIO4N0-BJgJ\_guNVA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse - Fondamentor Umeå Snoken AB - ÅR 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNEA NYSTRÖM	Signed	29.05.2024 16:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16)
linnea.nystrom@re-allians.se	Authenticated	29.05.2024 16:16	High	Swedish BankID (SSN: 198903168949)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed