

# Årsredovisning

för

## EKO Bostäder Umeå AB

559140-0667

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i EKO Bostäder Umeå AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/2 - 23*.  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örnsköldsvik *28/2 - 23*



Bengt Nordin

Styrelsen och verkställande direktören för EKO Bostäder Umeå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Umeå kommun. Företaget har sitt säte i Örnsköldsvik.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett dotterbolag förvärvats och en fusion med detta genomfördes därefter. Fastighetsbeståndet i Umeå utökades härmed med 8 st hyresfastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	8 057	3 341	1 639	1 194
Resultat efter finansiella poster	856	-1 253	1 611	130
Soliditet (%)	0,0	0,2	1,6	0,3

Det utökade fastighetsbeståndet avspeglar sig i den ökade omsättningen.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	977 880	-830 306	197 574
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-830 306	830 306	0
Fusionsresultat		-985 414		-985 414
Årets resultat			840 216	840 216
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-837 840</b>	<b>840 216</b>	<b>52 376</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-837 840
årets vinst	840 216
	<b>2 376</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 376
	<b>2 376</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 057 408	3 341 037
Övriga rörelseintäkter		580 563	109
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 637 971</b>	<b>3 341 146</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 335 756	-2 805 543
Övriga externa kostnader		-737 549	-86 757
Personalkostnader		-1 687 799	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 614 164	-627 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 375 268</b>	<b>-3 519 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 262 703</b>	<b>-178 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-448 680	-432 809
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		38 605	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 810 003	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 806 269	-642 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 341</b>	<b>-1 074 969</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>856 362</b>	<b>-1 253 306</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		130 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	423 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>130 000</b>	<b>423 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>986 362</b>	<b>-830 306</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-146 146	0
<b>Årets resultat</b>		<b>840 216</b>	<b>-830 306</b>

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	139 082 310	52 353 742
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	5 598 713	403 502
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 681 023</b>	<b>52 757 244</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	30 018 518	30 467 198
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 018 518</b>	<b>30 467 198</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 699 541</b>	<b>83 224 442</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar		24 567	175
Fordringar hos koncernföretag		900 000	900 000
Övriga fordringar		1 340 586	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 412	18 074
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 498 565</b>	<b>918 249</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		255 244	388 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>255 244</b>	<b>388 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 753 809</b>	<b>1 306 320</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

177 453 350

84 530 762

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-837 840

977 880

Årets resultat

840 216

-830 306

**Summa fritt eget kapital**

**2 376**

**147 574**

**Summa eget kapital**

**52 376**

**197 574**

#### Långfristiga skulder

6, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

7

101 308 526

33 094 043

Skulder till koncernföretag

49 997 000

37 597 000

**Summa långfristiga skulder**

**151 305 526**

**70 691 043**

#### Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 111 560

693 128

Leverantörsskulder

1 433 927

381 194

Skulder till koncernföretag

20 015 554

11 608 861

Skatteskulder

1 119 199

377 974

Övriga skulder

0

3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 415 208

580 985

**Summa kortfristiga skulder**

**26 095 448**

**13 642 145**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**177 453 350**

**84 530 762**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not Eventualförpliktelser

	2022-08-31	2021-08-31
Betalningsansvar för skulder i kommanditbolag	55 377 051	43 486 502
	<b>55 377 051</b>	<b>43 486 502</b>

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	596 010	344 815
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 202 951	297 345
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	388	0
Räntekostnader för skatter och avgifter	6 920	240
	<b>1 806 269</b>	<b>642 400</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	53 597 347	51 825 974
Förvärv genom fusion	95 802 888	
Inköp	468 569	1 771 373
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 868 804</b>	<b>53 597 347</b>
Ingående avskrivningar	-1 243 605	-616 421
Förvärv genom fusion	-8 213 203	
Årets avskrivningar	-1 329 686	-627 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 786 494</b>	<b>-1 243 605</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>139 082 310</b>	<b>52 353 742</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	403 502	
Inköp	5 663 780	403 502
Omklassificeringar	-468 569	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 598 713</b>	<b>403 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 598 713</b>	<b>403 502</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	30 467 198	30 900 007
Årets resultatandel	-448 680	-432 809
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 018 518</b>	<b>30 467 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 018 518</b>	<b>30 467 198</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	142 859 286	67 918 531
	<b>142 859 286</b>	<b>67 918 531</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	88 970 000	35 417 000
	<b>88 970 000</b>	<b>35 417 000</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 103 420 086 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	101 308 526	33 094 043
	<b>101 308 526</b>	<b>33 094 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 111 560	693 128
	<b>2 111 560</b>	<b>693 128</b>

**Not Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:  
Annika Lundberg, REDAEKONOMI i Övik AB

Örnsköldsvik 22/2-23



Bengt Nordin  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28



Mikael Näsström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i EKO Bostäder Umeå AB**

Org.nr 559140-0667

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för EKO Bostäder Umeå AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EKO Bostäder Umeå ABs finansiella ställning per den 2022-08-31 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 EKO Bostäder 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för EKO Bostäder Umeå AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 EKO Bostäder 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 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***

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 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.

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 ersättningsskyldighet 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.

Ömsköldsvik den 28 februari 2023



Mikael Näsström  
Auktoriserad revisor