


**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Umehem Fastigheter AB**  
556701-2470  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Umehem Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-06-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2025-06-05

  
Ulf Sjödin

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Umehem Fastigheter AB**  
556701-2470  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Umehem Fastigheter AB bedriver fastighetsförvaltning i Umeå.

Företaget har sitt säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2024 avyttrades samtliga aktier i AR Bygg AB och AR-T Arkitekter AB till Buccal AB, och samma månad förvärvade bolaget samtliga aktier i under koncernen Gammelbyn Holding AB som därmed flyttade upp ett steg i koncernen.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen fortsätter att utveckla sitt fastighetsbestånd i centrala Umeå.

Koncernens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är framför allt marknadsrisker vad gäller uthyrning och ränterisker kopplade till belåningen i koncernen.

### Ägarförhållanden

Umehem Fastigheter AB är moderföretag till Gammelbyn Holding AB, org nr 556672-4851, som har tre helägda dotterföretag. Umehem Ett AB, org nr 556216-5091. Umehem Två AB, org nr 556123-4039 och Umehem Fyra AB, 556745-7758 med underliggande dotterföretagen Umehem Nio AB, org nr 556901-4607, Umehem Fem AB org nr 556855-8745 och Umehem Åtta AB org nr 556808-9634.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	124 544	154 642	134 715	139 447	138 366
Resultat efter finansiella poster	626	13 930	14 295	1 637	13 101
Soliditet (%)	32	31	31	31	32
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-41 579	-74	-74	-64	-94
Soliditet (%)	94	93	96	90	92

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	358 788	193 807	12	<b>552 707</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-14 360		<b>-14 360</b>
Avsättning till uppskrivningsfond		19 850	-19 850		<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			34 718		<b>34 718</b>
Minskning av uppskrivningsfond		-12 124	12 124		<b>0</b>
Förändring koncernsammansättning			-5 877	-12	<b>-5 889</b>
Årets resultat			-3 755		<b>-3 755</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>366 514</b>	<b>196 807</b>	<b>0</b>	<b>563 421</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100		65 062	808	<b>65 970</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-14 360		<b>-14 360</b>
Balanseras i ny räkning			808	-808	<b>0</b>
Avsättning till uppskrivningsfond		41 400			<b>41 400</b>
Erhållna aktieägartillskott			34 718		<b>34 718</b>
Årets resultat				-38 202	<b>-38 202</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>41 400</b>	<b>86 228</b>	<b>-38 202</b>	<b>89 526</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	86 228 108
årets förlust	-38 201 863
	<b>48 026 245</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	48 026 245
	<b>48 026 245</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		124 544	154 642
Förändring av lagervaror under tillverkning, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		0	803
Övriga rörelseintäkter		141	434
		<b>124 685</b>	<b>155 879</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-29 489
Fastighetskostnader		-37 946	-25 883
Övriga externa kostnader	2	-2 112	-4 154
Personalkostnader	3	-4 317	-17 165
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 062	-33 291
		<b>-82 437</b>	<b>-109 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>42 248</b>	<b>45 897</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-3 180	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 821	10 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-44 263	-42 700
		<b>-41 622</b>	<b>-31 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>626</b>	<b>13 930</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>626</b>	<b>13 930</b>
Skatt på årets resultat	7	-7 527	-8 755
Uppskjuten skatt		3 147	2 958
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 755</b>	<b>8 133</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-3 755	8 214
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	-81

## Koncernens

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	1 647 424	1 676 649
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	3 083
Inventarier, verktyg och installationer	10	35 378	43 948
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	26 947	414
		<b>1 709 749</b>	<b>1 724 094</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	4 065	4 065
Andra långfristiga fordringar	13	5 030	4 943
		<b>9 095</b>	<b>9 008</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 718 844</b>	<b>1 733 102</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Pågående arbete för annans räkning		0	803
		<b>0</b>	<b>803</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		747	4 045
Aktuella skattefordringar		649	237
Övriga fordringar		17 061	6 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 609	8 682
		<b>25 066</b>	<b>19 459</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 007</b>	<b>22 148</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 775 917**      **1 775 512**



## Koncernens

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

100

100

Reserver

15

366 514

358 788

Annat eget kapital inklusive årets resultat

196 807

193 807

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

563 421

552 695

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

0

12

#### Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

0

12

#### Summa eget kapital

563 421

552 707

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

192 881

191 042

192 881

191 042

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17, 18

956 048

951 816

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

14 358

956 048

966 174

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

1 768

7 068

Leverantörsskulder

28 472

19 342

Aktuella skatteskulder

11 123

12 127

Övriga skulder

622

6 048

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

21 582

21 003

63 567

65 588

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 775 917

1 775 512

ank=20250616.2025061701038



## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		626	13 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	40 527	33 120
Betald skatt		-8 943	-5 469
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>32 210</b>	<b>41 581</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		803	-803
Förändring kundfordringar		3 298	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 493	-2 858
Förändring leverantörsskulder		9 130	0
Förändring av kortfristiga skulder		-18 847	8 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 101</b>	<b>46 433</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 813	-42 019
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	321
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-87	-85
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-26 900</b>	<b>-41 783</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		20 358	0
Amortering av lån		-1 700	-24 804
Utbetald utdelning		0	-6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>18 658</b>	<b>-30 804</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 859</b>	<b>-26 154</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		22 148	48 302
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>32 007</b>	<b>22 148</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-91	-71
		-91	-71
<b>Rörelseresultat</b>		-91	-71
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-41 490	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-7
		-41 488	-3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-41 579	-74
Bokslutsdispositioner	21	4 400	1 200
<b>Resultat före skatt</b>		-37 179	1 126
Skatt på årets resultat	7	-1 023	-318
<b>Årets resultat</b>		-38 202	808

ank=20250616:2025061701040





## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

24

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

41 400

0

**41 500**

**100**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

86 228

65 062

Årets resultat

-38 202

808

**48 026**

**65 870**

**Summa eget kapital**

**89 526**

**65 970**

**Obeskattade reserver**

10 600

15 000

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

2 850

2 850

Aktuella skatteskulder

1 023

318

Övriga skulder

103

3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

20

20

**Summa kortfristiga skulder**

**3 996**

**3 191**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**104 122**

**84 161**

ank=20250616;2025061701042



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-41 579	-74
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	41 400	0
Betald skatt		-427	-440
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-606</b>	<b>-514</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 852	6 440
Förändring av kortfristiga skulder		100	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-20 358</b>	<b>5 926</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		0	-6 000
Erhållna aktieägartillskott		20 358	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 358</b>	<b>-6 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-74</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10	84
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10</b>	<b>10</b>

ank=20250616;2025061701043



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

##### *Goodwill*

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Negativ goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är lägre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna negativa goodwillen som en skuld i balansräkningen.

### Anläggningstillgångar

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

Maskiner och inventarier avskrivs enligt följande:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10-33,33%

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	1%
Stomkomplettering, innervägg m.m	2,5-5%
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m	2,5-5%
Yttre ytskikt, fasader, yttertak m.m	3,33-5%
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m	6,67-10%

### 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.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Koncernen</b>		
Revisionsuppdrag	158	159
	<b>158</b>	<b>159</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Revisionsuppdrag	28	33
	<b>28</b>	<b>33</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

<b>Koncernen</b>	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	5	26
	<b>6</b>	<b>27</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	3 179	12 367
	<b>3 179</b>	<b>12 367</b>



**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-7 527	-8 755
Uppskjuten skatt	3 147	2 958
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 380</b>	<b>-5 797</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-12-31		2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		626		13 930
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-129	20,60	-2 870
Ej avdragsgilla kostnader	104,37	-653	0,06	-8
Ej avdragsgillt räntenetto	472,91	-2 960	14,98	-2 087
Ej skattepliktiga intäkter	-1,77	11	-0,11	16
Schablonintäkt periodiseringsfond	21,62	-135	0,74	-104
Skillnad skattesats övervärden fastigheter	53,53	-335	4,09	-570
Övrigt	1,16	-7	0,03	-4
Övrigt	27,25	-171	1,22	-171
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>699,66</b>	<b>-4 380</b>	<b>41,61</b>	<b>-5 797</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 023	-318
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 023</b>	<b>-318</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-12-31		2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-37 179		1 126
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	7 659	20,60	-232
Ej avdragsgilla kostnader	23,35	-8 682	7,74	-87
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	-0,08	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2,75</b>	<b>-1 023</b>	<b>28,26</b>	<b>-318</b>

## Not 8 Byggnader och mark

### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	747 272	636 384
Inköp	0	493
Omklassificeringar	0	110 395
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>747 272</b>	<b>747 272</b>
Ingående avskrivningar	-117 571	-108 112
Årets avskrivningar	-11 079	-9 459
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 650</b>	<b>-117 571</b>
Ingående uppskrivningar	1 046 948	1 065 195
Genom förvärv	100	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-18 264	-18 247
Justering	18	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 028 802</b>	<b>1 046 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 647 424</b>	<b>1 676 649</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 647 424	1 676 454
Verkligt värde	1 804 300	1 741 300

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 100	9 100
Avyttring koncernbolag	-9100	0
<b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>9100</b>
Ingående avskrivningar	-6017	-5296
Avyttring koncernbolag	6017	-721
Årets avskrivningar	0	-6017
<b>Utgående ackumulerande avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-6017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 083</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 950	28 626
Årets inköp	180	27 594
Årets försäljning	0	-270
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 130</b>	<b>55 950</b>
Ingående avskrivningar	-12 002	-7 370
Avskrivning årets försäljning	0	216
Årets avskrivningar	-8 750	-4 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 752</b>	<b>-12 002</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 378</b>	<b>43 948</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	414	96 817
Inköp	26 533	13 933
Omklassificeringar	0	-110 336
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 947</b>	<b>414</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 947</b>	<b>414</b>

## Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 065	4 065
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 065</b>	<b>4 065</b>

### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 065	4 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 065</b>	<b>4 065</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 065</b>	<b>4 065</b>

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 943	4 858
Tillkommande fordringar	105	103
Avgående fordringar	-18	-18
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 030</b>	<b>4 943</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 030</b>	<b>4 943</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda räntekostnader	5 685	7 580
Förutbetalda försäkringspremier	556	617
Övriga förutbetalda kostnader	368	485
<b>6 609</b>	<b>8 682</b>	

### Not 15 Uppskrivningsfond

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	358 788	370 912
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	19 850	0
Belopp som tagits i anspråk under året	-12 124	-12 124
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>366 514</b>	<b>358 788</b>

### Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Koncernen

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	182 133	182 133
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	8 565	8 565
Övriga temporära skillnader	2 183	2 183
<b>192 881</b>	<b>192 881</b>	

**2023-12-31**

**Temporära skillnader**

	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Uppskrivning byggnad	180 234	180 234
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	7 553	7 553
Övriga temporära skillnader	3 254	3 254
	<b>191 042</b>	<b>191 042</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Uppskrivning byggnad	180 234	1 897	182 131
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	7 553	1 012	8 565
Övriga temporära skillnader	3 255	-1 070	2 185
	<b>191 042</b>	<b>1 839</b>	<b>192 881</b>

**Not 17 Långfristiga skulder**

**Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	948 974	924 742
	<b>948 974</b>	<b>924 742</b>

**Not 18 Skulder som avser flera poster**

**Koncernen**

Företagets banklån om 957 816 (958 884) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	956 048	951 816
	<b>956 048</b>	<b>951 816</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 768	7 068
	<b>1 768</b>	<b>7 068</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	19 586	17 213
Upplupna löner och sociala avgifter	478	2 390
Övriga poster	1 518	1 400
	<b>21 582</b>	<b>21 003</b>

### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	20	20
	<b>20</b>	<b>20</b>

## Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	38 062	33 291
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-171
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	3 180	0
Övrig justering	-715	0
	<b>40 527</b>	<b>33 120</b>

### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat vid avyttring	41 400	0
	<b>41 400</b>	<b>0</b>

## Not 21 Bokslutsdispositioner

### Moderbolaget

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	-500
Återföring från periodiseringsfond	4 400	1 700
	<b>4 400</b>	<b>1 200</b>

## Not 22 Andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 500	41 500
Inköp	100	0
Försäljningar	-41 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100</b>	<b>41 500</b>
Årets uppskrivningar	41 400	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>41 400</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 500</b>	<b>41 500</b>

## Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Gammelbyn Holding AB	100%	100%	1 000	41 500 <b>41 500</b>
	Org.nr	Säte		
Gammelbyn Holding AB	556672-4851	Umeå		

## Not 24 Disposition av vinst eller förlust

### Moderbolaget

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	86 228
årets förlust	-38 202
	<b>48 026</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	48 026
	<b>48 026</b>

**Not 25 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	5 %	42 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	4 %	28 %

**Not 26 Ställda säkerheter**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	968 965	968 965
	<b>968 965</b>	<b>968 965</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Aktier i dotterbolag	41 500	41 500
	<b>41 500</b>	<b>41 500</b>

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anders Lindgren  
Ordförande

Ulf Sjödin

Hans Westin  
Verkställande direktör

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

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557548227296

## Dokument

ÅR 2024 Umehem Fastigheter inkl koncern  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2025-05-30 15:13:51 CEST (+0200) av Blikk e-  
Signatur (Be)  
Färdigställt 2025-06-05 09:27:45 CEST (+0200)

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
no-reply@blikk.se

## Signerare

Hans Westin (HW)  
hans@umehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS WESTIN"  
Signerade 2025-06-03 11:08:10 CEST (+0200)

Anders Lindgren (AL)  
anders@umehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Lindgren"  
Signerade 2025-06-02 21:11:48 CEST (+0200)

Ulf Sjödin (US)  
ulf@umehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Sjödin"  
Signerade 2025-06-03 10:52:53 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)  
Bright Norr AB  
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mimmi Josefin Lindgren"  
Signerade 2025-06-05 09:27:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548227296

Detta verifikat är utfärdat 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>



ank=20250616;2025061701057



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fastigheter AB  
Org.nr 556701-2470

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Umehem Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### *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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

Umehem Fastigheter AB, Org.nr 556701-2470





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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Umehem Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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*

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 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.

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.

Skellefteå datum enligt digital signering

---

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557548706374

## Dokument

RB Umehem Fastigheter 2024  
Huvuddokument  
3 sidor  
Startades 2025-06-05 09:30:40 CEST (+0200) av Blikk e-  
Signatur (Be)  
Färdigställt 2025-06-05 09:31:54 CEST (+0200)

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
no-reply@blikk.se

## Signerare

Mimmi Lindgren (ML)  
Bright Norr AB  
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mimmi Josefin Lindgren"  
Signerade 2025-06-05 09:31:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



ank=20250616:2025061701061