

**Årsredovisning**  
för  
**Ullfabriken Östersund AB**  
559141-6069

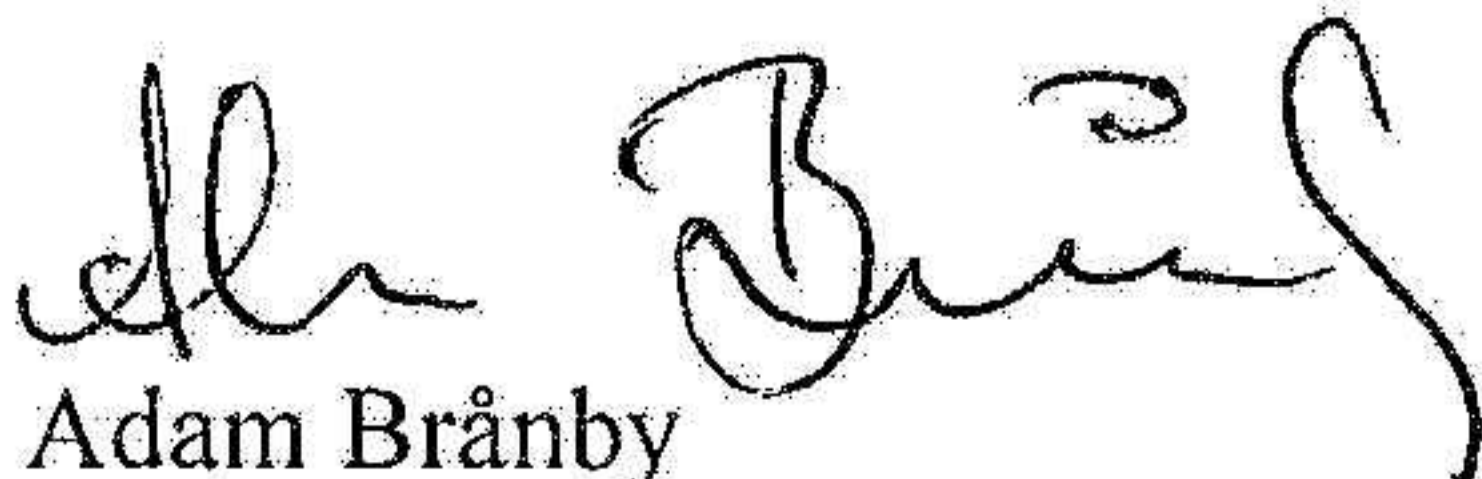
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ullfabriken Östersund AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Östersund 2024-05-30

  
Adam Brånby

# Årsredovisning

för

## Ullfabriken Östersund AB

559141-6069

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

Styrelsen och verkställande direktören för Ullfabriken Östersund AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget är ett fastighetsbolag.

Företaget har sitt säte i Östersund.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har år 2023 haft sitt första hela verksamhetsår med färdigbyggda fastigheter, inklusive ägandet av gruppens övriga industrifastigheter. På grund av ökade räntekostnader och övriga extraordinära kostnader har bolaget genererat ett negativt resultat efter finansiella poster. Motsvarande resultat för 2024 beräknas bli positivt.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ekstigen Förvaltning AB, 559406-4411 med säte i Stockholm, som är ett helägt dotterbolag till Ekstigen AB, org nr 559406-4403, med säte i Stockholm.

Koncernredovisning redovisas i Ekstigen AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	19 613	7 924	0	0
Resultat efter finansiella poster	-729	181	-579	0
Balansomslutning	157 969	161 427	87 563	50
Soliditet (%)	5,6	2,7	3,2	100,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	188 066	2 182 017	<b>2 470 083</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 182 017	-2 182 017	<b>0</b>
Årets resultat			4 612 565	<b>4 612 565</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 370 083</b>	<b>4 612 565</b>	<b>7 082 648</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 370 083
årets vinst	4 612 565
	<b>6 982 648</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 982 648
	<b>6 982 648</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	19 613	7 925
		<b>19 613</b>	<b>7 925</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-8 402	-3 668
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 854	-1 092
		<b>-14 256</b>	<b>-4 760</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>5 357</b>	<b>3 165</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 089	-2 984
		<b>-6 086</b>	<b>-2 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-729</b>	<b>181</b>
Bokslutsdispositioner	4	6 000	866
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 271</b>	<b>1 047</b>
Skatt på årets resultat	5	-658	1 135
<b>Årets resultat</b>		<b>4 613</b>	<b>2 182</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

101 092

100 864

Inventarier, verktyg och installationer

7

55 487

56 220

**156 579**

**157 084**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

793

1 135

**793**

**1 135**

**Summa anläggningstillgångar**

**157 372**

**158 219**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

0

2 195

Övriga fordringar

0

974

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

597

39

**597**

**3 208**

**Summa omsättningstillgångar**

**597**

**3 208**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**157 969**

**161 427**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 370

188

Årets resultat

4 613

2 182

**6 983**

**2 370**

**Summa eget kapital**

**7 083**

**2 470**

**Obeskattade reserver**

2 318

2 318

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

106 447

110 554

Skulder till koncernföretag

40 948

0

Övriga skulder

0

44 000

**Summa långfristiga skulder**

**147 395**

**154 554**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

373

Leverantörsskulder

564

1 492

Aktuella skatteskulder

454

134

Övriga skulder

155

86

**Summa kortfristiga skulder**

**1 173**

**2 085**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**157 969**

**161 427**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stomme 75 år

Tak 30 år

Fasad 40 år

Inre ytskikt 15 år

Installationer el, rör, ventilation, hiss 30 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	67,00 %	59,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

## Not 3 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.

	2023	2022
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	32	35
	<b>32</b>	<b>35</b>

## Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	6 000	0
Förändring av överavskrivningar	0	866
	<b>6 000</b>	<b>866</b>

## Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-317	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-342	1 135
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-659</b>	<b>1 135</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 271		1 047
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 086	20,60	-216
Ej skattepliktiga intäkter				0
Justering avseende skatter för föregående år		85		
Övrigt		684	0,00	216
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,00</b>	<b>-317</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	101 090	67 131
Inköp	2 743	33 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 833</b>	<b>101 090</b>
Ingående avskrivningar	-226	
Årets avskrivningar	-2 514	-226
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 740</b>	<b>-226</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 093</b>	<b>100 864</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	57 141	16 193
Inköp	2 578	40 948
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 719</b>	<b>57 141</b>
Ingående avskrivningar	-920	-55
Årets avskrivningar	-3 312	-866
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 232</b>	<b>-921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 487</b>	<b>56 220</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	597	39
	<b>597</b>	<b>39</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	1 000	0
Fastighetsinteckningar	112 200	77 200
	<b>113 200</b>	<b>77 200</b>

Östersund 2024- -

Adam Brånby  
Ordförande

Daniel Brånby  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Deloitte AB

Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ullfabriken Östersund AB  
organisationsnummer 559141-6069

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ullfabriken Östersund AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ullfabriken Östersund 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.

#### 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 Ullfabriken Östersund 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 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 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ullfabriken Östersund AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ullfabriken Östersund 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 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

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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund, datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Adam Brånby  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 17:55:33 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b44b4659da6f41c3a461dfa36f7dcca9

## Underskrift 2

Namn: Daniel Brånby  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 21:26:41 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 652ea068833c4abd95d25e675b1c0a4f

## Underskrift 3

Namn: Lars Magnusson  
Företag: Deloitte AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-07 07:54:23 GMT+02:00  
Transaktions-ID: f21de9238fa74ca7b8f3219e691719ad