

# Årsredovisning

för

## Fondamentor Umeå Snoken AB

559069-2306

Räkenskapsåret

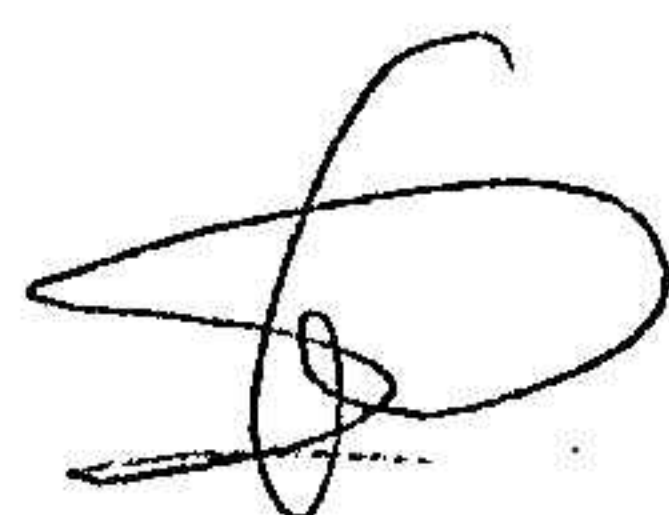
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fondamentor Umeå Snoken AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 1 juni 2023



Robert Nilsson

# Årsredovisning

för

## Fondamentor Umeå Snoken AB

559069-2306

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Redovisnings- och värderingsprinciper	5
Noter	6
Underskrifter	10



Styrelsen för Fondamentor Umeå Snoken AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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

Det är krig i Europa och det råder en inflation på marknaden som ökar kostnader och räntor samt försämrar tillväxten för hyresgästernas verksamhet.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	795	468	30	172	1 285
Resultat efter finansiella poster	-910	-1 030	-1 516	-933	244
Balansomslutning	16 636	16 821	16 758	17 074	17 203
Soliditet (%)	26,5	30,6	30,4	38,6	43,9

### 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	5 040 186	39 368	<b>5 139 554</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		39 368	-39 368	<b>0</b>
Årets resultat			-722 666	<b>-722 666</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>5 079 554</b>	<b>-722 666</b>	<b>4 416 888</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 079 554
årets förlust	-722 666
	<b>4 356 888</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 356 888

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter m.m	3, 4	795 085	468 365
		<b>795 085</b>	<b>468 365</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader	3	-531 214	-498 825
Övriga externa kostnader	5	-475 932	-419 968
Avskrivningar		-322 624	-322 624
		<b>-1 329 770</b>	<b>-1 241 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-534 685</b>	<b>-773 052</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-375 162	-257 091
		<b>-374 866</b>	<b>-257 071</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-909 551</b>	<b>-1 030 123</b>
Erhållna koncernbidrag		0	750 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-909 551</b>	<b>-280 123</b>
Skatt på årets resultat	7	186 885	319 491
<b>Årets resultat</b>		<b>-722 666</b>	<b>39 368</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

8

15 667 181

15 989 805

**15 667 181**

**15 989 805**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

9

793 866

606 981

**793 866**

**606 981**

**Summa anläggningstillgångar**

**16 461 047**

**16 596 786**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

60 416

0

Fordringar hos koncernföretag

20 000

0

Övriga fordringar

49 207

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 848

127 737

**155 471**

**127 737**

##### *Kassa och bank*

19 641

96 798

**Summa omsättningstillgångar**

**175 112**

**224 535**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 636 159**

**16 821 321**



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

60 000

60 000

**60 000**

**60 000**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

0

5 443 500

Balanserad vinst

5 079 554

-403 314

Årets resultat

-722 666

39 368

**4 356 888**

**5 079 554**

#### Summa eget kapital

**4 416 888**

**5 139 554**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

9 025 000

9 325 000

Skulder till koncernföretag

1 800 000

0

**10 825 000**

**9 325 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

300 000

100 000

Leverantörsskulder

107 224

54 839

Aktuella skatteskulder

7 125

4 275

Skulder till koncernföretag

896 692

2 063 725

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

12 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

71 230

133 928

**1 394 271**

**2 356 767**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**16 636 159**

**16 821 321**



## 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 obeskatade 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.

### Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som avser koncernföretag	38,00 %	10,00 %
Andel av årets totala försäljningar som avser koncernföretag	0,00 %	0,00 %

### Not 3 Driftnetto

	2022	2021
Hysesintäkter	795 085	468 365
Fastighetskostnader	-531 214	-498 825
	<b>263 871</b>	<b>-30 460</b>

#### Not 4 Hyresavtal tkr

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 795 085 (468 365). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

##### Lokaler

Förfallotidpunkt:

	2022	2021
Inom ett år	312 912	421 882
	<b>312 912</b>	<b>421 882</b>

#### Not 5 Arvode till revisorer

	2022	2021
<b>Allians Revision och Redovisning AB</b>		
Revisionsuppdrag	32 000	0
Övriga tjänster	0	0
	<b>32 000</b>	<b>0</b>
<b>BDO Mälardalen AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	37 000
	<b>0</b>	<b>37 000</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 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-90 493	-113 370
Övriga räntekostnader	-284 669	-143 721
	<b>-375 162</b>	<b>-257 091</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	-909 551	-280 123
	<b>-909 551</b>	<b>-280 123</b>
Skatt enligt gällande skattesats	187 368	57 705
Effekt av ej avdragsgilla inäkter	10	1
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-16	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsdrag	0	261 276
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande uppbokning av uppskjuten skattefordran	-477	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	509
	<b>186 885</b>	<b>319 491</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden</b>		
Skatt avseende förändring av uppskjuten skatt	186 885	318 982
Aktuell skatt	0	509
	<b>186 885</b>	<b>319 491</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 607 821	17 607 821
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 607 821</b>	<b>17 607 821</b>
Ingående avskrivningar	-1 618 016	-1 295 392
Årets avskrivningar	-322 624	-322 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 940 640</b>	<b>-1 618 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 667 181</b>	<b>15 989 805</b>
Bokfört värde byggnader	8 672 555	8 995 179
Bokfört värde mark	6 994 626	6 994 626
	<b>15 667 181</b>	<b>15 989 805</b>

**Not 9 Uppskjuten skattefordran**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	606 981	287 999
Under året avsatt belopp	192 035	318 982
	<b>799 016</b>	<b>606 981</b>

### Not 10 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal /värde STAM aktier vid årets ingång	90 000	0,67
Antal/värde STAM aktier vid årets utgång	90 000	0,67

### Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Amortering 2-5 år	9 025 000	9 325 000
Skulder till koncernföretag	1 800 000	0
	<b>10 825 000</b>	<b>9 325 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	54 333
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 230	79 595
	<b>71 230</b>	<b>133 928</b>

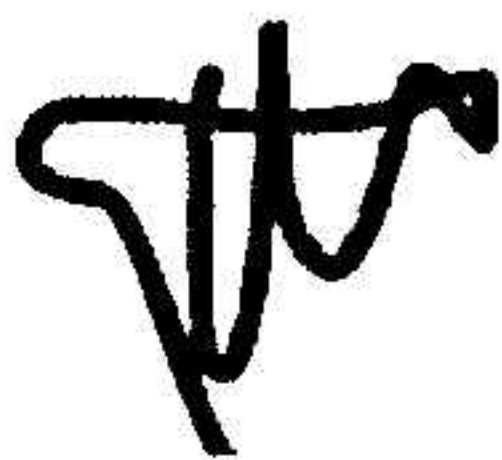
### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<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

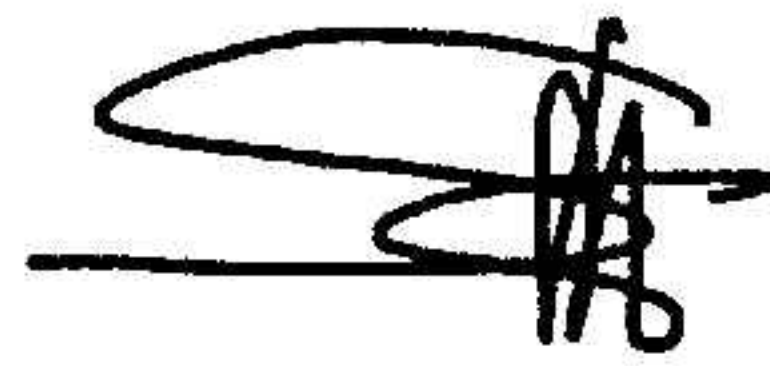
### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det är krig i Europa och det råder en inflation på marknaden som ökar kostnader och räntor samt försämrar tillväxten för hyresgästernas verksamhet. Detta medför också att bankernas utlåning kan begränsas i framtiden och därmed skapa problem för företagare.

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



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557493386834

## Dokument

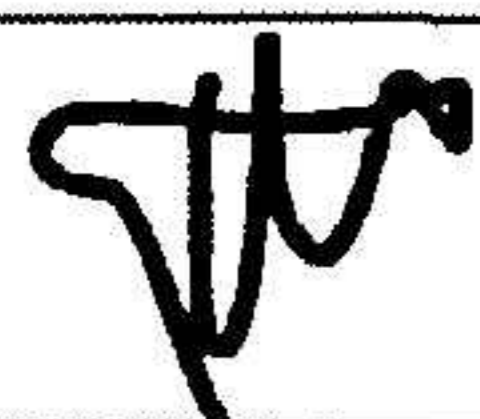
559069-2306 Fondamentor Umeå Snoken AB för  
20220101-20221231  
Huvuddokument  
11 sidor  
*Startades 2023-05-24 19:31:18 CEST (+0200) av Ulrika  
Lunell (UL)*  
*Färdigställt 2023-05-31 16:13:25 CEST (+0200)*

## Initierare

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

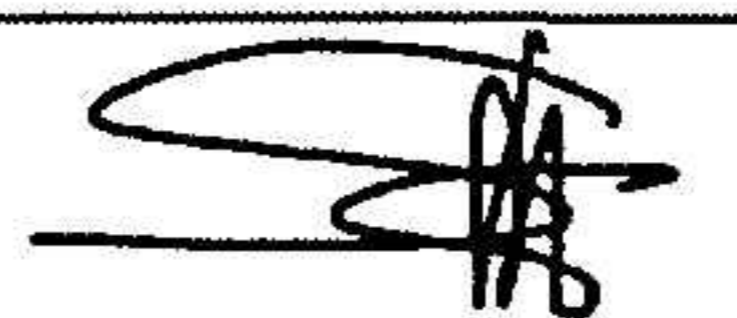
## Signerande parter

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Robert Nilsson"*  
*Signerade 2023-05-27 09:13:29 CEST (+0200)*

Filip Skarne (FS)  
FS1 Skarne  
*Personnummer 196803190476*  
*filip.skarne@fondamentor.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Johan Filip Skarne"*  
*Signerade 2023-05-29 20:58:53 CEST (+0200)*

Ingemar Rindstig (IR)  
Global Properties AB  
*Personnummer 194911022996*  
*ingemar.rindstig@globalprop.se*



# Verifikat

Transaktion 09222115557493386834



*L Rindstig*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Ingemar Rindstig"  
Signerade 2023-05-31 16:13:25 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 2022.

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 2022-12-31 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fondamentor Umeå Snoken AB enligt god revisorsred 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:

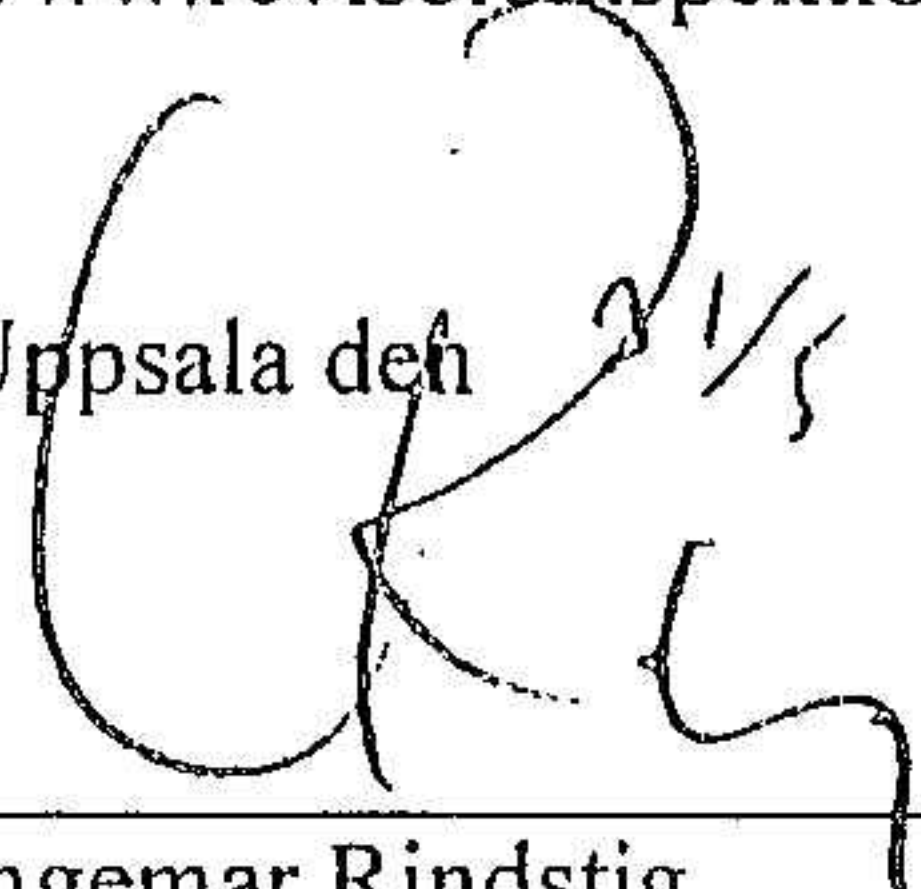
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsred 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.

Uppsala den 21/5 2023

  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor