

Årsredovisning
för
Umehem Fem AB
556855-8745

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Ulf Sjödin, Styrelseledamot
2024-05-15

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Företaget registrerades år 2011 och bedriver sedan dess förvaltning av egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Umehem Fyra AB, org nr 556745-7758 med säte i Umeå. Umehem Fyra AB ingår i en koncern där Umehem Fastigheter AB, org nr 556701-2470 med säte i Umeå är det överordnade moderföretaget.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nybyggnation av bostäder på fastigheten Rind 6 fortsatt. Hyresgästerna flyttade in i slutet på december 2023 och i början på januari 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	23 973	21 260	20 169	19 728	20 536
Resultat efter finansiella poster	-5 321	3 328	-4 161	-3 282	1 600
Soliditet (%)	27	27	30	33	35

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	135 315 435	4 405 388	3 796 515	143 567 338
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 796 515	-3 796 515	0
Uppskrivningsfond, upplösning		-1 995 465	1 995 465		0
Årets resultat				1 089 334	1 089 334
Belopp vid årets utgång	50 000	133 319 970	10 197 368	1 089 334	144 656 672

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 197 368
årets vinst	1 089 334
	11 286 702
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 286 702
	11 286 702

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		23 973 231	21 260 248
Övriga rörelseintäkter		4 129	883
		23 977 360	21 261 131
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 429 620	-6 107 797
Övriga externa kostnader		-282 975	-541 852
Personalkostnader	2	-638 457	-892 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 802 545	-6 151 537
		-16 153 597	-13 693 226
Rörelseresultat		7 823 763	7 567 905
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 903	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 275 459	-4 239 496
		-13 144 556	-4 239 496
Resultat efter finansiella poster		-5 320 793	3 328 409
Bokslutsdispositioner	3	8 874 440	1 900 000
Resultat före skatt		3 553 647	5 228 409
Skatt på årets resultat	4	-2 464 313	-1 431 894
Årets resultat		1 089 334	3 796 515

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	457 180 900	352 665 740
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 635 720	21 134 612
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	96 816 770
		481 816 620	470 617 122
Summa anläggningstillgångar		481 816 620	470 617 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		123 785	38 438
Fordringar hos koncernföretag		38 860 313	17 400 000
Övriga fordringar		3 480 940	5 897 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 387 437	2 213 076
		45 852 475	25 549 075
<i>Kassa och bank</i>		2 794 506	32 399 857
Summa omsättningstillgångar		48 646 981	57 948 932
SUMMA TILLGÅNGAR		530 463 601	528 566 054

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	133 319 970	135 315 435
		133 369 970	135 365 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 197 368	4 405 388
Årets resultat		1 089 334	3 796 515
		11 286 703	8 201 903
Summa eget kapital		144 656 673	143 567 338
Obeskattade reserver		0	1 100 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	40 025 088	40 524 097
Summa avsättningar		40 025 088	40 524 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	291 000 000	294 000 000
Summa långfristiga skulder		291 000 000	294 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		4 288 036	3 258 229
Skulder till koncernföretag		34 143 078	32 755 149
Aktuella skatteskulder		7 309 585	5 145 790
Övriga skulder		91 798	263 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 949 344	1 951 617
Summa kortfristiga skulder		54 781 841	49 374 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		530 463 601	528 566 054

Noter

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

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

Inventarier, verktyg och installationer avskrivs enligt följande:

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, innerväggar 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 nettoredovisas 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 lagstadsatts. 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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	2

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfonder	1 100 000	1 400 000
Erhållna koncernbidrag	7 774 440	500 000
	8 874 440	1 900 000

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-2 963 322	-1 930 903
Uppskjuten skatt	499 009	499 009
Skatt på årets resultat	-2 464 313	-1 431 894

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 085 996	119 085 996
Omklassificeringar	110 394 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 480 638	119 085 996
Ingående avskrivningar	-35 094 575	-33 876 554
Årets avskrivningar	-1 218 021	-1 218 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 312 596	-35 094 575
Ingående uppskrivningar	268 674 319	273 335 780
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 661 461	-4 661 461
Utgående ackumulerade uppskrivningar	264 012 858	268 674 319
Utgående redovisat värde	457 180 900	352 665 740

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 105 284	705 717
Inköp	7 424 171	21 399 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 529 455	22 105 284
Ingående avskrivningar	-970 672	-698 617
Årets avskrivningar	-3 923 063	-272 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 893 735	-970 672
Utgående redovisat värde	24 635 720	21 134 612

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 816 770	83 297 238
Inköp	13 577 872	13 519 532
Omklassificeringar	-110 394 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	96 816 770
Utgående redovisat värde	0	96 816 770

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	135 315 435	137 310 900
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 995 465	-1 995 465
Belopp vid årets utgång	133 319 970	135 315 435

Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	39 394 489	39 394 489
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	630 599	630 599
	40 025 088	40 025 088

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning byggnad	40 019 618	40 019 618
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	504 479	504 479
	40 524 097	40 524 097

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Uppskrivning byggnad	40 019 618	-625 129	39 394 489
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	504 479	126 120	630 599
	40 524 097	-499 009	40 025 088

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	267 000 000	264 000 000
	267 000 000	264 000 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 297 000 000 (300 000 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	291 000 000	294 000 000
	291 000 000	294 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter	2 540 271	1 467 373
Övriga upplupna kostnader	406 073	484 244
	2 946 344	1 951 617

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	302 500 000	302 500 000
	302 500 000	302 500 000

Umeå 2024-05-10

Anders Lindgren
Anders Lindgren
Ordförande

Ulf Sjödin
Ulf Sjödin

Hans Westin
Hans Westin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-12

Lars Edman
Lars Edman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fem AB

Org.nr 556855-8745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Umehem Fem AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umehem Fem ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Umehem Fem 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 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

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 revisionsred 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Umehem Fem AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Umehem Fem 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå 2024-05-12

Lars Edman

Lars Edman
Auktoriserad revisor

Umehem Fem AB, Org.nr 556855-8745