

# Årsredovisning

för

## Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB

559059-7125

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-10-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2024-10-31



Fredrik Sällström

# Årsredovisning

för

## Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB

559059-7125

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen för Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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

Företagets verksamhet är att förvalta fastigheter. För närvarande ägs en fastighet i Umeå.

Företaget har sitt säte i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under detta räkenskapsår ändrat sina redovisningsprinciper genom byte från K2 till K3 samt att man då infört komponentavskrivning av byggnaden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	971	889	954	3 137
Resultat efter finansiella poster	-820	-625	-427	1 029
Soliditet (%)	37,3	44,0	45,3	45,0

Ingen omräkning har skett i flerårsöversikten avseende övergången till K3.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 560 400	8 162 097	-625 388	16 147 109
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-625 388	625 388	0
Avskrivning uppskrivningsfond		-87 731	87 731		0
Uppskjuten skatt		-1 296 148			-1 296 148
Årets resultat				-933 227	-933 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 176 521</b>	<b>7 624 440</b>	<b>-933 227</b>	<b>13 917 734</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 624 439
årets förlust	-933 227
	<b>6 691 212</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 691 212
	<b>6 691 212</b>

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

20241271149

2024127114

## Resultaträkning

Not

2023-05-01  
-2024-04-30

2022-05-01  
-2023-04-30

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

970 822

889 292

970 822

889 292

### Rörelsens kostnader

Handelsvaror

-571 862

-700 711

Övriga externa kostnader

-269 289

-87 146

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-433 902

-389 394

-1 275 053

-1 177 251

**Rörelseresultat**

**-304 231**

**-287 959**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 301

380

Räntekostnader och liknande resultatposter

-524 508

-337 809

-516 207

-337 429

**Resultat efter finansiella poster**

**-820 438**

**-625 388**

**Resultat före skatt**

**-820 438**

**-625 388**

Skatt på årets resultat

-112 789

0

**Årets resultat**

**-933 227**

**-625 388**

202411271142

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

35 811 536

36 245 438

**35 811 536**

**36 245 438**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

4

634 825

0

**634 825**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**36 446 361**

**36 245 438**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 357

0

Övriga fordringar

124 370

108 470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 594

9 248

**136 321**

**117 718**

*Kassa och bank*

751 362

334 680

**Summa omsättningstillgångar**

**887 683**

**452 398**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**37 334 044**

**36 697 836**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	7 176 521	8 560 400
		<b>7 226 521</b>	<b>8 610 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 624 439	8 162 097
Årets resultat		-933 227	-625 388
		<b>6 691 212</b>	<b>7 536 709</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 917 733</b>	<b>16 147 109</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 043 762	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 043 762</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	19 833 962	19 181 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 833 962</b>	<b>19 181 712</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 835	87 155
Skulder till koncernföretag		433 439	424 252
Övriga skulder		673 623	638 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 690	219 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 538 587</b>	<b>1 369 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 334 044</b>	<b>36 697 836</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändring i redovisningsprinciperna i och med att man nu tar hänsyn till uppskjuten skatt på temporära skillnader. Denna förändring påverkar såväl resultatet som egna kapitalet.

Bolaget är ett mindre företag som därför med stöd av 3 kap. 5 § fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) inte räknar om jämförelsetalen. Tidpunkten för övergång är därför första dagen på räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30. Nyckeltalen är inte omräknade för tidigare år så vid analys av soliditeten har den uppskjutna skatten endast påverkat årets siffror.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har bolaget ändrat bedömningen av nyttjandeperioderna på anläggningstillgångarna och delat upp dem i komponenter.

#### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,7-4 %
-----------	---------

#### 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.

#### 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.

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

#### **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 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är City-Fastigheter i Umeå Invest AB med organisationsnummer 556647-0869 med säte i Umeå. *f*

2024112711146

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	31 524 162	31 524 162
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 524 162</b>	<b>31 524 162</b>
Ingående avskrivningar	-3 839 099	-3 545 888
Årets avskrivningar	-346 196	-293 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 185 295</b>	<b>-3 839 099</b>
Ingående uppskrivningar	8 560 375	8 656 558
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-87 706	-96 183
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 472 669</b>	<b>8 560 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 811 536</b>	<b>36 245 438</b>

### Not 4 Uppskjuten skattefordran

	2024-04-30	2023-04-30
Årets avsättning	634 825	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>634 825</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>634 825</b>	

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	8 560 400	8 656 558
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-87 731	-96 158
Uppskjuten skatt	-1 296 148	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 176 521</b>	<b>8 560 400</b>

### Not 6 Avsättningar

	2024-04-30	2023-04-30
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Årets avsättningar	2 043 762	
	2 043 762	

20241271147

**Not 7 Långfristiga skulder**

**2024-04-30**                      **2023-04-30**

Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år

17 433 962                      16 781 712  
17 433 962                      16 781 712


**Not 8 Ställda säkerheter**

**2024-04-30**                      **2023-04-30**

**Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag**  
Fastighetsinteckning

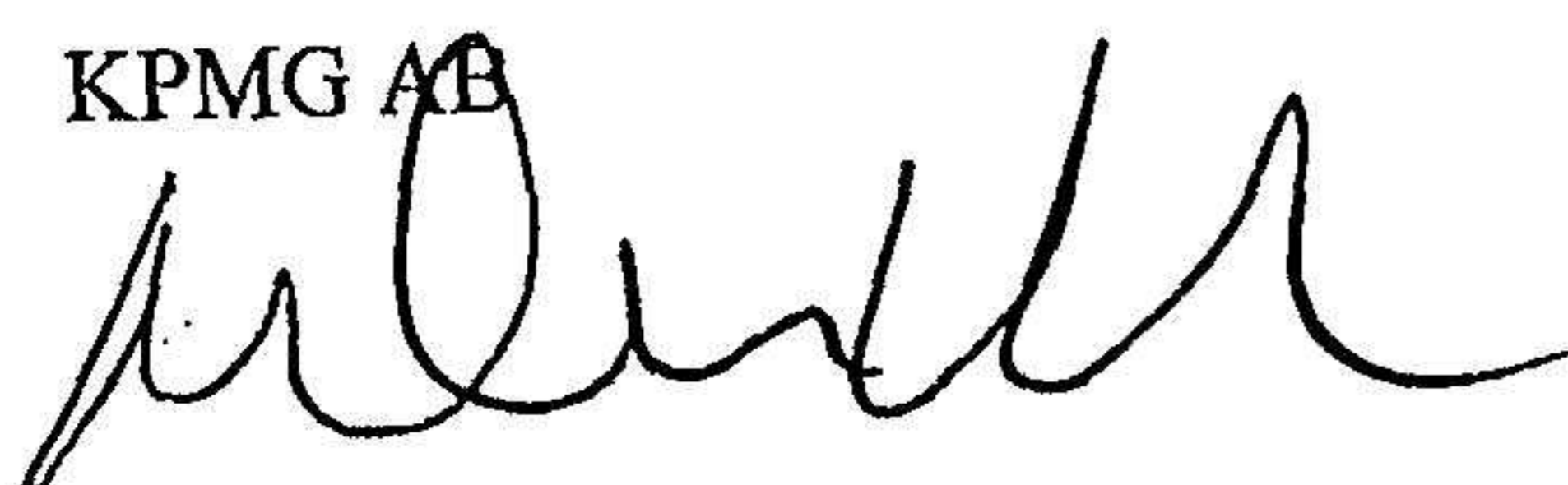
14 500 000                      14 500 000  
14 500 000                      14 500 000 ✓

Umeå 2024-10-31

  
Fredrik Sällström  
Ordförande

  
Peter Sällström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-31

KPMG AB  
  
Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

**Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:**

  
.....



202412711199

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB, org. nr 559059-7125

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityfastigheter Häradsdomaren 13 ABs finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB enligt god revisionssed 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 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



20241271150

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB enligt god revisorsred 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 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

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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Umeå den 31 oktober 2024

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**