

# Årsredovisning

---

## *Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB*

556130-8049

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-23. 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:

Dan Öhman

2023-05-24

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 1969-11-20 och bedriver sedan 1993-02-23 fastighetsförvaltning och handel med fastigheter samt idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har även under senaste åren utvidgat sin verksamhet att omfatta investeringar i utvecklingsföretag. Det kommande verksamhetsåret förväntas verksamheten ligga kvar på ungefär oförändrad nivå.

#### Koncernförhållande:

Under 2005 förvärvades 90% av Sävar Glasmästeri AB, 556378-2050.

Under 2005 förvärvades en ägarandel i Nydala i Umeå AB, 556409-2178. Ägarandelen har successivt ökats och under 2016 har samtliga aktier i bolaget förvärvats.

Företaget har sitt säte i Umeå kommun, Västerbottens län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intresset för våra tomter I Norrmjölle har ökat. Vägarna i området har röjts upp, sladdats och dikesrensats. På en av de tre tomterna som såldes 2021 har bygget dragit igång.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	10 302	9 280	9 081	7 467
Resultat efter finansiella poster	2 419	607	982	-1 118
Soliditet %	18	14	13	10
Avkastning på eget kapital %	35	12	21	-31

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	900 000	180 000	3 518 835	603 033
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning			-300 000	
- Balanseras i ny räkning			603 033	-603 033
- Årets resultat				1 482 653
- Belopp vid årets utgång	900 000	180 000	3 821 868	1 482 653

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämman förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	3 821 868
Årets resultat	1 482 653
Summa	5 304 521

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Utdelning	450 000
Balanseras i ny räkning	4 854 521
Summa	5 304 521

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	10 302 495	9 279 677
Övriga rörelseintäkter	19 836	563 288
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>10 322 331</b>	<b>9 842 965</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader	-4 419 979	-4 944 902
Övriga externa kostnader	-638 337	-549 045
Personalkostnader	-1 549 458	-1 669 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 002 498	-1 033 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-7 610 272</b>	<b>-8 196 783</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 712 059</b>	<b>1 646 182</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	104 940	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	228 714	38 913
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	0	-500 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-626 518	-577 864
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-292 864</b>	<b>-1 038 951</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 419 195</b>	<b>607 231</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	-578 828	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-578 828</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 840 367</b>	<b>607 231</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-357 714	-4 198
<b>Årets resultat</b>	<b>1 482 653</b>	<b>603 033</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	24 238 420	25 082 831
Inventarier, verktyg och installationer	4	321 881	479 968
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 560 301</i>	<i>25 562 799</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	375 000	375 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	50 960	50 960
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 562 153	3 560 383
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 988 113</i>	<i>3 986 343</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 548 414</b>	<b>29 549 142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		0	0
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 544 189	1 610 528
Övriga fordringar		1 885 501	1 870 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 313	438 901
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 652 003</i>	<i>3 920 172</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 383 755	2 436 365
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 383 755</i>	<i>2 436 365</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 035 758</b>	<b>6 356 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 584 172</b>	<b>35 905 679</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	900 000	900 000
Reservfond	180 000	180 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 080 000</i>	<i>1 080 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 821 868	3 518 835
Årets resultat	1 482 653	603 033
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 304 521</i>	<i>4 121 868</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 384 521</b>	<b>5 201 868</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	578 828	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>578 828</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 24 182 917	24 715 081
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 182 917</b>	<b>24 715 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	532 164	532 164
Leverantörsskulder	941 208	987 844
Skulder till koncernföretag	20 000	20 000
Skatteskulder	712 349	329 877
Övriga skulder	1 105 776	1 151 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 126 409	2 967 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 437 906</b>	<b>5 988 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 584 172</b>	<b>35 905 679</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	4	25
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Byggnader bostäder har avskrivningstid 50 år. Byggnader industri har avskrivningstid 25 år.		

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda	4	4

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 936 007	42 457 823
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	1 208 822
Försäljningar/utrangeringar	-	-730 638
Utgående anskaffningsvärden	42 936 007	42 936 007
Ingående avskrivningar	-18 453 176	-17 614 278
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-844 411	-838 898
Utgående avskrivningar	-19 297 587	-18 453 176
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Utgående uppskrivningar	600 000	600 000
Redovisat värde	24 238 420	25 082 831

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 337 086	1 318 102
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	128 034
	Försäljningar/utrangeringar	-	-109 050
	Utgående anskaffningsvärden	1 337 086	1 337 086
	Ingående avskrivningar	-857 118	-771 831
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar	-	109 050
	Årets avskrivningar	-158 087	-194 337
	Utgående avskrivningar	-1 015 205	-857 118
	Redovisat värde	321 881	479 968

Not 5	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	375 000	375 000
	Utgående anskaffningsvärden	375 000	375 000
	Redovisat värde	375 000	375 000

#### Uppgifter om dotterföretagen 2022

	Antal andelar	Eget kapital	Årets vinst/förlust	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Sävar Glas AB	900	1 743 862	474 528	90	90	250 000
Nydala i Umeå AB	1 250	109 797	-2 387	100	100	125 000

I mars 2023 har bolaget köpt de återstående 10% av aktierna i Sävar Glas AB

Not 6	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Utgående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Redovisat värde	50 960	50 960

#### Innehav av intresseföretag och gemensamt styrda företag 2022

	Antal andelar	Eget kapital	Årets vinst/förlust	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
M2 Biz Umeå AB	455	51 988	800	45,5	45,5	50 960

<b>Not 7</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	5 534 383	4 495 675
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 001 770	1 038 708
	Utgående anskaffningsvärden	6 536 153	5 534 383
	Ingående nedskrivningar	-1 974 000	-1 474 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-	-500 000
	Utgående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
	Redovisat värde	4 562 153	3 560 383
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	22 054 261	23 420 761
<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Företagsinteckningar	100 000	100 000
	Fastighetsinteckningar	55 504 000	55 504 000
	Summa ställda säkerheter	55 604 000	55 604 000

## UNDERSKRIFTER

Umeå

*Thim Öhman*  
Thim Öhman  
2023-05-22

*Dan Öhman*  
Dan Öhman  
2023-05-22

*Mats Öhman*  
Mats Öhman  
2023-05-22

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22

*Maria Ulfhielm*  
Maria Ulfhielm  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB, org.nr 556130-8049

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Team Öhman Fastigheter i Västerbotten ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Team Öhman Fastigheter i Västerbotten 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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.

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

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

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

## **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 Team Öhman Fastigheter i Västerbotten AB för år 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 Team Öhman Fastigheter i Västerbotten 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå 2023-05-22

*Maria Ulfhielm*

Maria Ulfhielm

Auktoriserad revisor