

# Årsredovisning

för

## Lumaf Bostäder Kronhjorten AB

559042-8115

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19.

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:

Marléne Wallberg Banffy, Styrelseledamot  
2024-06-20

Styrelsen och verkställande direktören för Lumaf Bostäder Kronhjorten 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kronhjorten 3 i Umeå.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lumaf AB, 556752-4409.

Företaget har sitt säte i Umeå, Västerbotten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 645	4 508	4 371	4 314
Resultat efter finansiella poster	-70	1 071	1 151	820
Soliditet (%)	3	3	3	4
Balansomslutning	47 692	48 583	49 282	48 034

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	764 677	58 004	<b>872 681</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		58 004	-58 004	<b>0</b>
Årets resultat			7 757	<b>7 757</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>822 681</b>	<b>7 757</b>	<b>880 438</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	822 681
årets vinst	7 757
	<b>830 438</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	830 438
	<b>830 438</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 645 220	4 507 564
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 645 220</b>	<b>4 507 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 294 180	-2 456 759
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-536 020	-536 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 830 200</b>	<b>-2 992 779</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 815 020</b>	<b>1 514 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 545
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 301	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 907 378	-447 344
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 885 077</b>	<b>-443 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-70 057</b>	<b>1 071 351</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		180 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-900 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>180 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 943</b>	<b>171 351</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-102 186	-113 347
<b>Årets resultat</b>		<b>7 757</b>	<b>58 004</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	31 989 572	32 516 753
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 628	15 467
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	23 483	23 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 019 683</b>	<b>32 555 703</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	12 145 078	11 965 078
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 145 078</b>	<b>11 965 078</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 164 761</b>	<b>44 520 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 035	770 527
Övriga fordringar		416 951	210 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 805	8 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>499 791</b>	<b>990 047</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 027 701	3 071 970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 027 701</b>	<b>3 071 970</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 527 492</b>	<b>4 062 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 692 253</b>	<b>48 582 798</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		822 681	764 678
Årets resultat		7 757	58 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>830 438</b>	<b>822 682</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>880 438</b>	<b>872 682</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		732 519	732 519
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>732 519</b>	<b>732 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 298 147	42 534 622
Skulder till koncernföretag		2 352 100	2 352 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 650 247</b>	<b>44 886 722</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		315 300	630 600
Leverantörsskulder		322 550	196 245
Skulder till koncernföretag		313	37 500
Övriga skulder		20 800	21 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 086	1 205 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 429 049</b>	<b>2 090 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 692 253</b>	<b>48 582 798</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Kostnader för personal

Bolaget har inte haft några anställda under året och inga ersättningar har betalats ut.

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 207 020	36 207 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 207 020</b>	<b>36 207 020</b>
Ingående avskrivningar	-3 690 267	-3 163 086
Årets avskrivningar	-527 181	-527 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 217 448</b>	<b>-3 690 267</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 989 572</b>	<b>32 516 753</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 194	44 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 194</b>	<b>44 194</b>
Ingående avskrivningar	-28 727	-19 888
Årets avskrivningar	-8 839	-8 839
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 566</b>	<b>-28 727</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 628</b>	<b>15 467</b>
---------------------------------	--------------	---------------

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 483	23 483
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 483</b>	<b>23 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 483</b>	<b>23 483</b>

**Not 6 Långfristiga fordringar koncernföretag**

Det finns ingen avtalad förfallotid för fordringarna. Avsikten med lånen är en långfristig finansiering.

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	41 036 947	40 012 222
	<b>41 036 947</b>	<b>40 012 222</b>

Långfristiga skulder består av två krediter varav en förfaller 2024 och den andra 2025. I och med att bolaget har för avsikt att dessa krediter ska vara långfristiga och förnyas vid förfall så har man valt att klassa dem som långfristiga. Gällande skulder till koncernföretag finns ingen fastställd amorteringsplan, men avsikten från ledningen är att detta skall vara en långfristig kredit.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	45 058 000	45 058 000
	<b>45 058 000</b>	<b>45 058 000</b>

**Not 9 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Viktoria Emanuelsson, Redogörarna i Umeå AB

Umeå 2024-06-19

*Marléne Wallberg Banffy*  
Marléne Wallberg Banffy  
Ordförande

*Lars Lundgren*  
Lars Lundgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

Ernst & Young AB

*Johan Pettersson*  
Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lumaf Bostäder Kronhjorten AB, org.nr 559042-8115

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lumaf Bostäder Kronhjorten 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 Lumaf Bostäder Kronhjorten 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 Lumaf Bostäder Kronhjorten 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 innehåll 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 av Lumaf Bostäder Kronhjorten 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lumaf Bostäder Kronhjorten 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 19 juni 2024

Ernst & Young AB

Johan Pettersson

Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor