

Årsredovisning
för
Umehem Fyra AB
556745-7758

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-17. 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
2023-06-08

Styrelsen och verkställande direktören för Umehem Fyra AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2007 och bedriver sedan dess förvaltning av egna fastigheter.

Företaget är helägt dotterföretag till Gammelbyn Holding AB, org nr 556672-4851 med säte i Robertsfors. Gammelbyn Holding 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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 62 445 | 59 812 | 58 247 | 56 724 | 52 808 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 153 | 2 373 | 12 859 | 11 475 | 15 015 |
| Soliditet (%) | 30 | 30 | 29 | 28 | 20 |

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 | 100 000 | 264 884 318 | 51 310 992 | 651 828 | 316 947 138 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 651 828 | -651 828 | 0 |
| Uppskrivningsfond, upplösning | | -7 819 654 | 7 819 654 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 3 873 091 | 3 873 091 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 257 064 664 | 59 782 474 | 3 873 091 | 320 820 229 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 59 782 474 |
| årets vinst | 3 873 091 |
| | 63 655 565 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 63 655 565 |
| | 63 655 565 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 62 444 927 | 59 811 952 |
| Övriga rörelseintäkter | | 48 728 | 311 944 |
| | | 62 493 655 | 60 123 896 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -30 742 632 | -29 084 143 |
| Övriga externa kostnader | | -1 210 595 | -1 416 175 |
| Personalkostnader | 2 | -5 013 827 | -5 703 123 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -15 611 934 | -15 611 934 |
| | | -52 578 988 | -51 815 375 |
| Rörelseresultat | | 9 914 667 | 8 308 521 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 0 | 570 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 485 052 | 104 998 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -8 246 878 | -6 610 961 |
| | | -4 761 826 | -5 935 963 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 152 841 | 2 372 558 |
| Bokslutsdispositioner | 4 | -270 000 | -2 100 000 |
| Resultat före skatt | | 4 882 841 | 272 558 |
| Skatt på årets resultat | 5 | -1 009 750 | 379 271 |
| Årets resultat | | 3 873 091 | 651 829 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 839 520 679 | 855 115 008 |
| | | 839 520 679 | 855 115 008 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7, 8 | 190 080 000 | 190 080 000 |
| Andra långfristiga fordringar | 9 | 4 857 824 | 4 774 334 |
| | | 194 937 824 | 194 854 334 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 034 458 503 | 1 049 969 342 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 089 439 | 730 700 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 214 858 | 1 164 238 |
| Övriga fordringar | | 741 398 | 4 476 659 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 915 812 | 1 194 641 |
| | | 5 961 507 | 7 566 238 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 10 364 001 | 15 040 449 |
| Summa omsättningstillgångar | | 16 325 508 | 22 606 687 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 050 784 011 | 1 072 576 029 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Uppskrivningsfond | 10 | 257 064 664 | 264 884 318 |
| | | 257 164 664 | 264 984 318 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 59 782 474 | 51 310 992 |
| Årets resultat | | 3 873 091 | 651 828 |
| | | 63 655 565 | 51 962 820 |
| Summa eget kapital | | 320 820 229 | 316 947 138 |
| Obeskattade reserver | | 0 | 230 000 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 11 | 114 373 947 | 116 149 502 |
| Summa avsättningar | | 114 373 947 | 116 149 502 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 485 187 500 | 485 187 500 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 34 870 000 | 47 018 203 |
| Summa långfristiga skulder | | 520 057 500 | 532 205 703 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 5 692 666 | 3 319 498 |
| Skulder till koncernföretag | | 76 003 745 | 86 787 745 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 648 663 | 2 520 619 |
| Övriga skulder | | 258 567 | 357 995 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 11 928 694 | 14 057 829 |
| Summa kortfristiga skulder | | 95 532 335 | 107 043 686 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 050 784 011 | 1 072 576 029 |

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.

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 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.

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

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 6 | 7 |

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|----------|----------------|
| Erhållna utdelningar | 0 | 570 000 |
| | 0 | 570 000 |

Not 4 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -500 000 | -2 100 000 |
| Återföring av periodiseringsfonder | 230 000 | 0 |
| | -270 000 | -2 100 000 |

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------------|----------------|
| Aktuell skatt | -2 785 305 | -1 720 233 |
| Uppskjuten skatt | 1 775 555 | 2 099 504 |
| Skatt på årets resultat | -1 009 750 | 379 271 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 349 730 433 | 349 730 433 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 349 730 433 | 349 730 433 |
| Ingående avskrivningar | -39 159 307 | -33 413 408 |
| Årets avskrivningar | -5 745 899 | -5 745 899 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -44 905 206 | -39 159 307 |
| Ingående uppskrivningar | 544 543 882 | 554 392 312 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -9 848 430 | -9 848 430 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 534 695 452 | 544 543 882 |
| Utgående redovisat värde | 839 520 679 | 855 115 008 |

Not 7 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 190 080 000 | 190 080 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 190 080 000 | 190 080 000 |
| Utgående redovisat värde | 190 080 000 | 190 080 000 |

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Umehem Fem AB | 100 | 100 | 500 | 190 000 000 |
| Umehem Nio AB | 100 | 100 | 1 000 | 80 000 |
| | | | | 190 080 000 |

| | | |
|---------------|---------------|-------------|
| | Org.nr | Säte |
| Umehem Fem AB | 556855-8745 | Umeå |
| Umehem Nio AB | 556901-4607 | Umeå |

Not 9 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 774 334 | 4 692 259 |
| Tillkommande fordringar | 101 095 | 99 680 |
| Avgående fordringar | -17 605 | -17 605 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 857 824 | 4 774 334 |
| Utgående redovisat värde | 4 857 824 | 4 774 334 |

Not 10 Uppskrivningsfond

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 264 884 318 | 268 268 831 |
| Förändring pga ändrad skattesats | 0 | 4 435 138 |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -7 819 654 | -7 819 651 |
| Belopp vid årets utgång | 257 064 664 | 264 884 318 |

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|------------------------|--------------------|
| Uppskrivning byggnad | 110 147 265 | 110 147 265 |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 4 226 682 | 4 226 682 |
| | 114 373 947 | 114 373 947 |

2021-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|------------------------|--------------------|
| Uppskrivning byggnad | 112 176 041 | 112 176 041 |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 3 973 461 | 3 973 461 |
| | 116 149 502 | 116 149 502 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Uppskrivning byggnad | 112 176 041 | -2 028 776 | 110 147 265 |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 3 973 461 | 253 221 | 4 226 682 |
| | 116 149 502 | -1 775 555 | 114 373 947 |

Not 12 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | | |
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 485 187 500 | 485 187 500 |
| | 485 187 500 | 485 187 500 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 10 323 160 | 12 736 638 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 605 534 | 1 321 190 |

11 928 694 14 057 828

Not 14 Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckningar

484 879 100 484 879 100
484 879 100 484 879 100

Umeå 2023-05-09

Anders Lindgren
Anders Lindgren
Ordförande

Ulf Sjödin
Ulf Sjödin

Hans Westin
Hans Westin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10

Lars Edman
Lars Edman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Umehem Fyra AB

Org.nr 556745-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Umehem Fyra AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Umehem Fyra 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Umehem Fyra 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 Fyra 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 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 Fyra AB enligt god revisors sed 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 2023-05-10

Lars Edman

Lars Edman
Auktoriserad revisor

Umehem Fyra AB, Org.nr 556745-7758