

# Årsredovisning

för

## Lumaf Bostäder Staren AB

556950-3351

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 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 Staren 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 Staren 5 i Umeå.

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

Företaget har sitt säte i Västerbottens län, Umeå kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 005	971	927	924
Resultat efter finansiella poster	-44	286	133	278
Soliditet (%)	48	48	1	1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	6 763 996	32 212	14 228	<b>6 860 436</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			14 228	-14 228	<b>0</b>
Årets förändring uppskriv-		-103 758	103 758		<b>0</b>
Årets resultat				351	<b>351</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 660 238</b>	<b>150 198</b>	<b>351</b>	<b>6 860 787</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	150 198
årets vinst	351
	<b>150 549</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	150 549
	<b>150 549</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		1 005 091	971 437
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 005 091</b>	<b>971 437</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-548 343	-483 435
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 949	-98 191
<b>Summa rörelsekostnader</b>	2	<b>-750 292</b>	<b>-581 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>254 799</b>	<b>389 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		551	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 707	-103 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 156</b>	<b>-103 634</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-44 357</b>	<b>286 177</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		89 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-250 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>89 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 643</b>	<b>36 177</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-44 292	-21 949
<b>Årets resultat</b>		<b>351</b>	<b>14 228</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	12 159 839	12 356 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	78 184	83 972
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	24 517	24 517
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 262 540</b>	<b>12 464 489</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	338 013	249 013
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>338 013</b>	<b>249 013</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 600 553</b>	<b>12 713 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		164 343	176 286
Övriga fordringar		43 785	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 173	15 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 301</b>	<b>191 898</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 486 398	1 406 076
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 486 398</b>	<b>1 406 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 711 699</b>	<b>1 597 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 312 252</b>	<b>14 311 476</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
Uppskrivningsfond		6 660 238	6 763 996
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 710 238</b>	<b>6 813 996</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		150 198	32 212
Årets resultat		351	14 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>150 549</b>	<b>46 440</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 860 787</b>	<b>6 860 436</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 000 000	7 000 000
Övriga skulder		10 000	10 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 010 000</b>	<b>7 010 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		77 259	71 410
Skulder till koncernföretag		0	9 375
Skatteskulder		109 753	82 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 453	277 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>441 465</b>	<b>441 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 312 252</b>	<b>14 311 476</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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 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	6 599 660	6 599 660
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 599 660</b>	<b>6 599 660</b>
Ingående avskrivningar	-1 007 656	-915 253
Årets avskrivningar	-92 403	-92 403
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 100 059</b>	<b>-1 007 656</b>
Ingående uppskrivningar	6 763 996	0
Årets uppskrivningar	0	6 763 996
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-103 758	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>6 660 238</b>	<b>6 763 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 159 839</b>	<b>12 356 000</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 747	115 747
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 747</b>	<b>115 747</b>
Ingående avskrivningar	-31 775	-25 987
Årets avskrivningar	-5 788	-5 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 563</b>	<b>-31 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 184</b>	<b>83 972</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 517	0
Inköp	0	24 517
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 517</b>	<b>24 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 517</b>	<b>24 517</b>

#### Not 6 Långfristig fordran

Det finns ingen avtalad förfallotid för fordran och fordringarna avses vara långfristiga.

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter bokslutsdagen	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Långfristiga skulder består av tre krediter där krediterna har förfallotider under 2024, 2025 och 2026. I och med att bolaget har för avsikt att dessa krediter skall vara långfristiga och förnyas vid förfall så har man valt att klassa dessa som långfristiga.

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 146 400	7 146 400
	<b>7 146 400</b>	<b>7 146 400</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 Staren AB, org.nr 556950-3351

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lumaf Bostäder Staren 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 Staren 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 Staren 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 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 Staren 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 Staren 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