

# Årsredovisning

## Östra Station i Umeå Ett AB

Organisationsnummer: 559344-1354  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Umeå

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-06-09.  
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

Jonas Olsson  
Styrelseledamot  
2025-06-12

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Biljetten 2, belägen intill tågstationen Umeå Östra.

På uppdrag av Fastighetsbolaget Gazette AB utförs förvaltning av bolagets fastighet med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration av Balticgruppen AB (556197-8734).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets räntekostnad är kopplad till STIBOR 3 mån. Marknadsräntorna ökade kraftigt under 2023 och har därefter successivt sjunkit under 2024 i takt med att inflationen kommit ned. Vid ingången av 2025 var bedömningen på marknaden att marknadsräntorna ska sänkas något ytterligare under året, vilket skulle få en positiv effekt på bolaget finansieringskostnader. Den globala ekonomiska utvecklingen under våren har dock skapat stor osäkerhet för hur marknadsräntan kommer utvecklas.

Under året har byggnationen av Östra Station etapp 1 färdigställts. Huvudsakligen används lokalerna som kontor, men i huset finns även gym, livsmedelsbutik, restaurang och frisör. Hyresgästerna har tillträtt löpande under året i takt med att lokalerna har färdigställts, från och med december har samtliga hyresgäster tillträtt sina lokaler.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2021-11-02 -2022-12-31
Nettoomsättning (kr)	14 546 849	0	0
Resultat efter finansiella poster (kr)	-11 614 513	-13 175 213	-1 703 351
Soliditet (%)	3,5	0,9	2,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>15 607 637</b>	<b>-12 175 213</b>	<b>3 482 424</b>
Aktiekapital				0
Aktieägartillskott				0
Erhållna aktieägartillskott		20 000 000		20 000 000
Balanseras i ny räkning		-12 175 213	12 175 213	0
Årets resultat			-13 814 696	-13 814 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>23 432 424</b>	<b>-13 814 696</b>	<b>9 667 728</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	23 432 424
Årets resultat	-13 814 696
<b>Medel att disponera</b>	<b>9 617 728</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	9 617 728
<b>Summa</b>	<b>9 617 728</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		14 546 849	0
Övriga rörelseintäkter		77 676	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 624 525</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 161 334	-1 011 196
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 107 303	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 268 637</b>	<b>-1 011 196</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 355 888</b>	<b>-1 011 196</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	20 601	11 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-20 991 002	-12 175 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 970 401</b>	<b>-12 164 017</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 614 513</b>	<b>-13 175 213</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		12 400 000	1 000 000
Förändring av överavskrivningar		-14 600 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 200 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 814 513</b>	<b>-12 175 213</b>
Skatt på årets resultat		-183	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 814 696</b>	<b>-12 175 213</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	390 903 220	35 486 990
Inventarier, verktyg och installationer	7	182 569 554	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	349 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>573 472 774</b>	<b>384 486 990</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>573 472 774</b>	<b>384 486 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 660 079	0
Fordringar hos koncernföretag		32 400 000	11 000 000
Övriga fordringar		1 770 819	3 401 367
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 830 898</b>	<b>14 401 367</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 830 898</b>	<b>14 401 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>612 303 672</b>	<b>398 888 357</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<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		23 432 424	15 607 637
Årets resultat		-13 814 696	-12 175 213
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 617 728</b>	<b>3 432 424</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 667 728</b>	<b>3 482 424</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		14 600 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>14 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		355 000 000	217 500 000
Skulder till koncernföretag		183 100 393	133 823 721
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>538 100 393</b>	<b>351 323 721</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 773 512	15 000 000
Skulder till koncernföretag		27 708 200	27 708 200
Skatteskulder		2 265 406	1 359 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 188 433	15 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 935 551</b>	<b>44 082 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>612 303 672</b>	<b>398 888 357</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Bolagets bankkonto är del i ett koncernkonto med moderföretag som huvudkontoägare. Saldot på bolagets konto inom koncernkontosystemet redovisas som ett koncernmellanhavande.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Moderbolag är Fastighetsbolaget Gazette AB (556674-5732) som till hälften ägs av Balticgruppen AB (556197-8734) och till hälften av Västerbottens-Kuriren Media AB (556009-4251).

Fastighetsbolaget Gazette AB upprättar koncernredovisning.

### Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	0

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6 062 103	-5 434 274

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	35 486 990	35 486 990
Inköp	355 712 240	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>391 199 230</b>	<b>35 486 990</b>
Årets avskrivningar	-296 010	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-296 010</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>390 903 220</b>	<b>35 486 990</b>

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inköp	183 380 848	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>183 380 848</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-811 294	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-811 294</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>182 569 554</b>	<b>0</b>

**Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	349 000 000	175 000 000
Nedlagda utgifter	199 692 160	174 000 000
Försäljningar/utrangeringar	-11 962 657	0
Omklassificeringar	-536 729 503	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>349 000 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>349 000 000</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	355 000 000	217 500 000

**Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	355 000 000	330 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>355 000 000</b>	<b>330 000 000</b>

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Styrelseordförande  
2025-05-21

*Maria Kröger*  
Maria Kröger  
2025-05-23

*Lars Lindblad*  
Lars Lindblad  
2025-05-21

*Torbjörn Wiberg*  
Torbjörn Wiberg  
2025-05-21

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26.

*Patric Birgersson*  
Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Östra Station i Umeå Ett AB, org.nr 559344-1354

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Station i Umeå Ett AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Station i Umeå Ett ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Östra Station i Umeå Ett 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 uppger, 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 att 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, förfälskning, 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 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 av Östra Station i Umeå Ett AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Östra Station i Umeå Ett 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 26 maj 2025

*Patric Birgersson*

Patric Birgersson

Auktoriserad revisor