

# Årsredovisning

---

## *Team Öhman Fastigh i Vbtn AB*

556130-8049

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2024-06-18. 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

2024-06-18

## 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 2023 har samtliga aktier i Sävar Glasmästeri AB förvärvats.

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

Det har inte bedrivits någon verksamhet i dotterbolaget Nydala i Umeå AB (NYAB) under 2023. Verksamheten beräknas vara mycket begränsad även under 2024.

På industrifastigheten i Holmsund har arbetet fortsatt med att öka uthyrningsgraden genom att modernisera lokalerna för att attrahera nya hyresgäster. Större satsningar har också gjorts på att lägga om taken på byggnaderna och i samband med detta även tilläggsisolera.

På industrifastigheten i Sävar har papptaket lagts om och ombyggnad av ett kallförråd till varmförråd har påbörjats.

Flertalet av bostadsfastigheterna i beståndet är byggda runt 1990 och där börjar nu ett behov av att renovera badrum och kök på att uppstå. Några badrum har totalrenoverats under året.

Utvecklingen för markexploateringsområdet i Norrmjöle har stannat av på grund av det osäkra marknadsläget. Endast en av de tidigare sålda tomterna har bebyggts. Trots det har två ytterligare tomter sålts som beräknas bebyggas under 2024.

I de uppstarts-/utvecklingsföretag där bolaget har ägarandelar finns stor potential att väsentligt öka i värde. Dessa bolags verksamhetsområden medför dock även en väsentlig riskexponering. Bolagen bedriver utvecklingsverksamhet mot det medicinska området samt verksamhet inom luftrening/ventilation.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	9 913	10 302	9 280	9 081
Resultat efter finansiella poster	-1 547	2 419	607	982
Soliditet %	14	18	14	13
Avkastning på eget kapital %	-31	35	12	21

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
- Belopp vid årets ingång	900 000	180 000	3 821 868	1 482 653
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning			-450 000	
- Balanseras i ny räkning			1 482 653	-1 482 653
- Årets resultat				-968 504
- Belopp vid årets utgång	900 000	180 000	4 854 521	-968 504

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	4 854 521
Årets resultat	-968 504
<i>Summa</i>	<i>3 886 017</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	3 886 017
<i>Summa</i>	<i>3 886 017</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	9 912 574	10 302 495
Övriga rörelseintäkter	356 623	19 836
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>10 269 197</b>	<b>10 322 331</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader	-7 109 966	-4 419 979
Övriga externa kostnader	-878 540	-638 337
Personalkostnader	-1 679 862	-1 549 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 014 087	-1 002 498
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-10 682 455</b>	<b>-7 610 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-413 258</b>	<b>2 712 059</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-8 000	104 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120 344	228 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 246 418	-626 518
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 134 074</b>	<b>-292 864</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 547 332</b>	<b>2 419 195</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	578 828	-578 828
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>578 828</b>	<b>-578 828</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-968 504</b>	<b>1 840 367</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	0	-357 714
<b>Årets resultat</b>	<b>-968 504</b>	<b>1 482 653</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 025 071	24 238 420
Inventarier, verktyg och installationer	4	240 205	321 881
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 265 276	24 560 301
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	535 000	375 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	50 960	50 960
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 952 453	4 562 153
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 538 413	4 988 113
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 803 689</b>	<b>29 548 414</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		0	0
<i>Summa varulager m.m.</i>		0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 309 396	1 544 189
Övriga fordringar		1 672 932	1 885 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 041	222 313
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 235 369	3 652 003
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 878 265	4 383 755
<i>Summa kassa och bank</i>		3 878 265	4 383 755
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 113 634</b>	<b>8 035 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 917 323</b>	<b>37 584 172</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<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	4 854 521	3 821 868
Årets resultat	-968 504	1 482 653
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 886 017</i>	<i>5 304 521</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 966 017</b>	<b>6 384 521</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	0	578 828
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>578 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 23 650 753	24 182 917
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 650 753</b>	<b>24 182 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	532 164	532 164
Leverantörsskulder	1 865 908	941 208
Skulder till koncernföretag	20 000	20 000
Skatteskulder	358 418	712 349
Övriga skulder	1 140 888	1 105 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 383 175	3 126 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 300 553</b>	<b>6 437 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 917 323</b>	<b>37 584 172</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

2023-12-31

2022-12-31

Medelantalet anställda	3	3
------------------------	---	---

### Not 3 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	42 936 007	42 936 007
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	123 077	-
Försäljningar/utrangeringar	-487 092	-
Utgående anskaffningsvärden	42 571 992	42 936 007
Ingående avskrivningar	-19 297 587	-18 453 176
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-849 334	-844 411
Utgående avskrivningar	-20 146 921	-19 297 587
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Utgående uppskrivningar	600 000	600 000
Redovisat värde	23 025 071	24 238 420

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 337 086	1 337 086
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	83 077	-
	Utgående anskaffningsvärden	1 420 163	1 337 086
	Ingående avskrivningar	-1 015 205	-857 118
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-164 753	-158 087
	Utgående avskrivningar	-1 179 958	-1 015 205
	Redovisat värde	240 205	321 881

Not 5	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	375 000	375 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	160 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	535 000	375 000
	Redovisat värde	535 000	375 000

#### Uppgifter om dotterföretagen 2023

Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Sävar Glas AB		1 000			100	100	410 000
Nydala i Umeå AB		1 250			100	100	125 000

#### Uppgifter om dotterföretagen 2022

Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Sävar Glas AB		900			90	90	250 000
Nydala i Umeå AB		1 250			100	100	125 000

Not 6	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Utgående anskaffningsvärden	50 960	50 960
	Redovisat värde	50 960	50 960

**Innehav av intresseföretag 2023**

Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
M2 Biz Umeå AB		455			45,5	45,5	50 960

**Innehav av intresseföretag 2022**

Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
M2 Biz Umeå AB		455			45,5	45,5	50 960

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2023-12-31 2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	6 536 153	5 534 383
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	390 300	1 001 770
Utgående anskaffningsvärden	6 926 453	6 536 153
Ingående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
Utgående nedskrivningar	-1 974 000	-1 974 000
Redovisat värde	4 952 453	4 562 153

**Not 8 Långfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	21 522 097	22 054 261
--	------------	------------

**Not 9 Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31**

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  
2024-06-10

*Dan Öhman*  
Dan Öhman  
2024-06-11

*Mats Öhman*  
Mats Öhman  
2024-06-13

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-06-14

*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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionsred 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  
2024-06-14

*Maria Ulfhielm*  
Maria Ulfhielm  
Auktoriserad revisor