
ÅRS- REDOVISNING 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Balticgruppen AB
får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Samtliga belopp anges i tusentals kronor (kkkr).

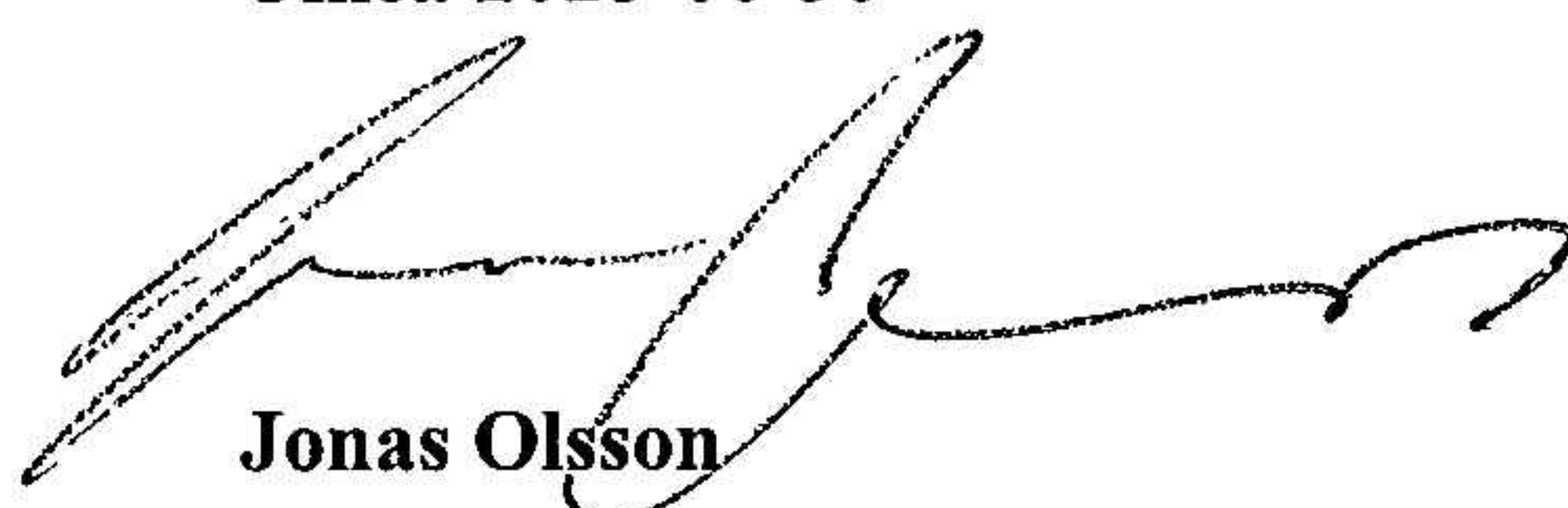
Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 5 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 8 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 9 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

Undertecknad verkställande direktör i Balticgruppen AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå 2025-06-30


Jonas Olsson

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Balticgruppen utvecklar och förvaltar fastigheter i Umeå. Inom alla de områden där vi verkar är vårt mål att stärka Umeås attraktionskraft och bidra till att skapa bästa möjliga förutsättningar för de som bor och verkar i staden. Bolagets affärsidé är att identifiera intressanta möjligheter som utvecklar staden genom att förvärva och utveckla fastigheter för långsiktig förvaltning i egen regi.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i dotterbolag samt intressebolag.

Balticgruppen förvaltar vid utgången av räkenskapsåret ca 289 000 kvm, varav 55 000 kvm avser koncernens helägda fastigheter. Av övriga förvaltade ytor utgör 104 000 kvm det fastighetsbestånd som ägs av Fastighetsbolaget Gazette AB, där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med Västerbottens Kuriren. 35 000 kvm utgörs av ett fastighetsbestånd som ägs av Scherdin & Olsson Fastighet AB, där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med Scherdin Holding i Umeå AB. 17 000 kvm utgörs av ett fastighetsbestånd som ägs av Marielund i Umeå AB, där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med Scherdin Holding i Umeå AB. 3 000 kvm utgör ett fastighetsbestånd som ägs av Olsson och Holmqvist Fastighet AB där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med HJH Invest i Umeå AB. 50 000 kvm utgör ett fastighetsbestånd som ägs av Campus X i Umeå AB, där Balticgruppen inte har något ägarintresse. 25 000 kvm utgör en fastighet som ägs av Väven i Umeå AB, där Balticgruppen inte har något ägarintresse.

Ägarförhållanden

Balticgruppen AB utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt not 18 och intressebolag enligt not 19. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Meditron Holding AB, org.nr. 559035-4824, med säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tre projekt till fast pris bedrivits, genom bolaget Balticgruppen Bygg AB. Projekten är ett kontorshus på Östra Station, ett projekt med bostadsrätter (Brf Östra Station) på samma område samt uppförande av studentlägenheter på området Tvistevägen.

Kontorshus och Brf har färdigställts under året och lämnats över till köparen. Studentlägenheterna beräknas färdigställas i två etapper för successiv överlämning under det första halvåret 2025.

Räntekostnaderna i koncernen, inkl intressebolagen, är kopplade 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 bolagets finansieringskostnader. Den globala ekonomiska utvecklingen under våren har dock skapat stor osäkerhet för hur marknadsräntorna kommer utvecklas.

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsberättelse

Balticgruppen omfattas inte av reglerna för en obligatorisk hållbarhetsredovisning. Balticgruppen har på eget initiativ valt att ta fram en hållbarhetsrapport som beskriver Balticgruppens vision att bidra till ett Umeå som genom hållbar tillväxt har 200 000 invånare år 2050. Vi vill hänvisa intresserade läsare till den rapporten för att lära sig mer om vår verksamhet och hur vi investerar i Umeås framtid. Rapporten återfinns på www.balticgruppen.se

Flerårsöversikt

Koncernen (kkkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	642 414	523 576	384 691	321 443
Resultat efter finansiella poster	339 572	46 096	68 432	120 380
Balansomslutning	3 301 711	3 085 390	3 029 079	3 022 575
Investeringar i materiella anl.tillgångar	21 913	26 428	35 468	73 154
Soliditet (%)	51,0%	45,9%	45,9%	44,2%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,47	1,66	4,38	7,10
Medelantal anställda	42	42	43	65

Moderbolaget (kkkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	63 461	59 315	48 940	52 235
Resultat efter finansiella poster	8 227	-9 741	3 210	126 854
Balansomslutning	2 392 690	2 430 707	3 147 929	2 544 677
Soliditet (%)	39,4%	38,9%	30,7%	37,8%

Definition nyckeltal

Soliditet = Summa eget kapital i förhållande till balansomslutning

Räntetäckningsgrad = Rörelseresultat inkl finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	857 735 991
Årets resultat	<u>-4 526 790</u>
Vinstmedel till förfogande	853 209 201

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>853 209 201</u>
Summa	853 209 201

Rapport över totalresultat, koncernen och resultaträkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning					
Fastighet	2, 5	162 430	153 795	-	-
Övriga verksamheter	5	479 984	369 782	63 461	59 315
		642 414	523 576	63 461	59 315
Aktiverat arbete för egen räkning inklusive underentreprenörer och externa kostnader	5	-	-	-	-
		642 414	523 576	63 461	59 315
Driftskostnader		-27 598	-27 351	-	-
Hysesgästanpassningar		-1 707	-4 723	-	-
Reparation och underhåll		-12 899	-10 201	-	-
Fastighetsskatt		-8 529	-10 927	-	-
Kostnader övriga verksamheter	7-9	-376 522	-308 183	-	-
Driftsöverskott		215 158	162 193	63 461	59 315
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-3 353	-3 214	-957	-965
Bruttoresultat		211 805	158 979	62 503	58 350
Utvecklings- och administrationskostnader	7, 8	-41 250	-40 799	-66 767	-68 434
Övriga rörelseposter	9	-20 126	-19 737	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter					
Realiserad värdeförändring	2	-41	-4 374	-	-
Orealiserad värdeförändring	2	-	-	-	-
Rörelseresultat		150 388	94 070	-4 263	-10 084
Resultat från finansiella investeringar	3				
Resultat från andelar i koncernföretag	10	25 874	-	5 150	-5 500
Resultat från andelar i intresseföretag	11	220 922	7 023	-	-
Räntetäkter och liknande resultatposter	12	5 401	4 406	66 052	55 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-63 012	-59 404	-62 974	-59 389
		189 184	-47 974	8 227	-9 741
Resultat före skatt		339 572	46 096	3 964	-19 825
Skatt på årets resultat	14	-70 744	-19 247	-8 491	-
Årets resultat		268 828	26 849	-4 527	-19 825
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		268 828	26 849		
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	0		
Totalresultat		268 828	26 849		

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Patent, varumärken och liknande	15	3 162	4 006	3 162	4 006
		3 162	4 006	3 162	4 006
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	2 121 261	2 107 478	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	16 527	30 179	4 265	1 736
		2 137 788	2 137 657	4 265	1 736
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	768 590	766 090
Andelar i intresseföretag	19	722 496	552 865	277 412	277 412
Övriga aktier och andelar	20	29 405	29 505	0	0
Uppskjuten skattefordran	21	-	-	40 974	49 465
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22	228 260	191 977	218 423	173 259
		980 161	774 347	1 305 398	1 266 225
Summa anläggningstillgångar		3 121 111	2 916 010	1 312 825	1 271 966
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		28 442	44 946	5 117	1 755
Upparbetad ej fakturerad intäkt		95 569	82 835	2 243	5 550
Fordringar hos koncernföretag		-	-	10 962	2 175
Övriga fordringar	23	1 944	744	1 484	1 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14 901	9 805	8 706	1 812
		140 856	138 330	28 512	12 317
Likvida medel	25	39 744	31 050	1 051 353	1 146 424
Summa omsättningstillgångar		180 599	169 380	1 079 865	1 158 740
Summa tillgångar		3 301 711	3 085 390	2 392 690	2 430 706

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Aktiekapital	26	51 934	51 934	51 934	51 934
Reservfond		-	-	36 798	36 798
		51 934	51 934	88 733	88 733
Bundet eget kapital					
Balanserade vinstmedel		1 364 588	1 337 739	857 736	877 561
Årets resultat		268 828	26 849	-4 527	-19 825
		1 633 415	1 364 588	853 209	857 736
Fritt eget kapital					
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare		1 685 350	1 416 522	941 942	946 469
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Summa eget kapital		1 685 350	1 416 522		
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	27	57 404	37 951	-	-
Avsättningar	28	16 630	15 381	2 120	1 956
Skulder till kreditinstitut	25, 29	1 161 982	1 181 389	1 161 982	1 181 389
Övriga skulder		0	0	-	-
Skulder till koncernföretag		246 850	256 850	246 850	256 850
Summa långfristiga skulder		1 482 866	1 491 571	1 410 952	1 440 195
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		49 880	54 050	2 354	2 632
Förskott från kund		17 147	39 487	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	2 729	1 568
Skulder till kreditinstitut	29	19 408	19 408	19 408	19 408
Skatteskulder		640	-	-	-
Övriga skulder		17 641	18 655	1 929	3 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	28 780	45 696	13 378	17 210
Summa kortfristiga skulder		133 495	177 297	39 797	44 043
Summa skulder		1 616 361	1 668 868	1 450 748	1 484 238
Summa eget kapital och skulder		3 301 711	3 085 390	2 392 690	2 430 707

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

	Not 26	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande	Summa eget kapital
Koncernen					
Eget kapital 2022-12-31		51 934	1 337 739	0	1 389 673
Utdelning			0	0	0
Årets totalresultat			26 849	0	26 849
Eget kapital 2023-12-31		51 934	1 364 588	0	1 416 522
Utdelning			0	0	0
Årets totalresultat			268 828	0	268 828
Eget kapital 2024-12-31		51 934	1 633 416	0	1 685 350

	Not 26	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2022-12-31		51 934	36 798	877 561	966 294
Utdelning				0	0
Årets resultat				-19 825	-19 825
Eget kapital 2023-12-31		51 934	36 798	857 736	946 469
Utdelning				0	0
Årets resultat				-4 527	-4 527
Eget kapital 2024-12-31		51 934	36 798	853 209	941 942

Rapport över kassaflöden, koncernen och moderbolaget

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	150 388	94 070	-4 263	-10 084
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	3 353	3 214	957	965
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	41	4 374	-	-
Övrigt som inte ingår i kassaflödet	20 481	9 213	6 814	211
	174 263	110 871	3 508	-8 908
Utdelning från intresseföretag	-	-	-	-
Ränteintäkter	5 401	4 406	66 052	55 148
Räntekostnader	-63 012	-59 404	-62 974	-59 389
Betald skatt	0	0	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	116 652	55 874	6 586	-13 149
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av varulager (-/+)	-	-	-	-
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar (-/+)	-2 526	-55 218	-16 195	-2 409
Ökning/Minskning av rörelseskulder (+/-)	-43 801	38 028	-4 246	-678 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 325	38 684	-13 856	-693 759
Investeringsverksamhet				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-21 913	-26 428	-2 644	-370
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)	-	-	-4 000	-9 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar (+)	25 974	0	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 060	-26 428	-6 644	-9 370
Finansieringsverksamhet				
Förändring av långfristiga skulder	-19 408	-19 408	-19 408	-19 408
Förändring lån till koncernföretag	-10 000	0	-10 000	0
Förändring långfristiga fordringar	-36 283	4 289	-45 164	4 289
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 691	-15 118	-74 571	-15 118
Ökning/Minskning av likvida medel	8 694	-2 863	-95 071	-718 247
Likvida medel vid årets början	31 050	33 913	1 146 424	1 864 671
Likvida medel vid årets slut	39 744	31 050	1 051 353	1 146 424

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 ALLMÄN INFORMATION

Bolagets affärsidé är skapa entreprenördriven utveckling och värdetillväxt genom ett aktivt ägarengagemang i regionalt baserade företag och fastighetsprojekt med god tillväxtpotential. Balticgruppen AB med dess dotterbolag bedriver verksamheten inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling inom Umeåområdet. Företaget är onoterat med säte i Umeå. Moderbolag är Meditron Holding AB, org.nr. 559035-4824 med säte i Umeå. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kkkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Balticgruppen-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

2014 var första året de finansiella rapporterna för Balticgruppen-koncernen upprättades i enlighet med IFRS.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen finansiella rapporter. Påverkan av nya standarder från 1 januari 2019 eller senare enligt nedan.

Nya tillämpade redovisningsstandarder

Från och med 1 januari 2019 så tillämpar koncernen IFRS 16 Leasing. Koncernen har endast väsentliga avtal som leasegivare där redovisningen i allt väsentligt överensstämmer med sedan tidigare tillämpade IAS 17. De leasingkontrakt där koncernen är leasetagare har bedömts vara ej väsentliga. Styrelsens bedömning är att tillämpning av IFRS 16 inte får någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

Redovisningsprinciper och noter

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 19 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2024. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärdet och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Balticgruppen AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

2.5 Omräkning av utländsk valuta

Koncernens redovisningsvaluta är SEK. Utländska dotterbolag omräknas till koncernens valuta enligt följande:

1. Tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs,
2. Intäkter och kostnader omräknas till genomsnittligt valutakurs och
3. Alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat.

2.6 Rörelsens intäkter

Hyesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.8 nedan. Hyresintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Redovisningsprinciper och noter

2.7 Entreprenaduppdrag

Entreprenadarbeten och tjänsteuppdrag till fast pris och löpande räkning vinstavräknas i den takt arbetet utförs (successiv vinstavräkning). Pågående, ej fakturerade, uppdrag tas i balansräkningen upp som Upparbetad, ej fakturerad intäkt.

2.8 Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betraktas som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av 2.6.

2.9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

2.10 Materiella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Bolagets redovisningsprincip avseende genomförda hyresgäst Anpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande. Ränteutgifter hänförliga till ny- till eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Patent, varumärken och liknande	10-20%
Inventarier och verktyg	10-20%
Fordon	20%
Datorer	33%

2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar". Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

Redovisningsprinciper och noter

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. Ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har säkringsredovisats.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och pantbrevskostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat.

2.12 Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, d v s till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Erforderligt avdrag för inkurans har gjorts efter individuella prövning.

2.13 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, semester, pension och andra ersättningar.

Pensionsförpliktelser

Pensioner kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Balticgruppen har huvudsakligen pensionslösningar genom avgiftsbestämda pensionsplaner vilket medför att koncernen betalar en fast avgift till en separat juridisk enhet.

Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom försäkringar i Alecta. Enligt uttalande för Rådet för finansiell rapportering (UFR) är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda planer redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen då de uppstår.

2.14 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och redovisas i balansräkning.

Genomförda bolagsförvärv redovisas som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkning. Balticgruppen har redovisat genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

2.15 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

Redovisningsprinciper och noter

2.16 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyser är upprättade enligt indirekt metod. Driftöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Balticgruppen AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansella intäkter.

Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar över plan under obeskattade reserver.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott lämnade från moderbolaget till dotterbolag redovisas som en ökning av andelar i dotterbolag. I samband med att aktieägartillskott lämnas görs en översyn av huruvida det föreligger nedskrivningsbehov på andelar för de dotterbolag som erhållit aktieägartillskott.

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från, eller lämnar till, ett dotterbolag redovisas som resultat från andelar i koncernföretag under resultat från finansiella investeringar.

Not 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen.

Redovisningsprinciper och noter

Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2024 har inga förvärv genomförts.

Not 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Balticgruppen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Per balansdagen är inte någon del av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp, kkr	Andel av totala lån,%
2025	1 181 389	100
2026 och framåt	-	0

Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Redovisningsprinciper och noter

Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT

Eftersom Balticgruppen AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

Nettoomsättning fördelar sig på resultatenheter enligt följande:

	Nettoomsättning	
	2024	2023
Fastighet		
- Hyresintäkter	132 869	124 738
- Fastighetsförvaltning	29 561	29 057
	<u>162 430</u>	<u>153 795</u>
Aktiverat arbete för egen räkning inklusive underentreprenörer och externa kostnader	0	0
Byggverksamhet	381 032	308 751
Övriga intäkter	98 952	61 031
	<u>642 414</u>	<u>523 576</u>

Not 6 HYRESAVTAL

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregleras. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 7 PERSONAL

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantalet anställda				
Moderbolaget	42	23	42	22
Dotterbolag	-	-	-	-
Koncernen totalt	42	23	42	22

Könsfördelning i koncernen

för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	1	1	1	1
VD/övriga ledande befattningshavare	5	4	5	4
Koncernen totalt	6	5	6	5

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	2 681	2 603	2 681	2 603
Övriga anställda	23 636	20 059	23 636	20 059
Summa	26 318	22 663	26 318	22 663

Sociala kostnader

Pensionskostnader styrelse och VD	611	727	611	727
Pensionskostnader övriga anställda	4 087	3 936	4 087	3 936
Övriga sociala kostnader	8 353	8 271	8 353	8 271
Summa	13 052	12 934	13 052	12 934

Redovisningsprinciper och noter

Not	Beskrivning	Koncernen		Moderbolaget	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Not 8	ARVODEN TILL REVISORER				
	<i>Öhrlings PricewaterhouseCooper AB</i>				
	Revisionsuppdrag	490	396	340	329
	Övriga uppdrag	20	17	20	17
	Summa	510	413	360	346
Not 9	ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER				
	Vinst/förlust avyttring aktier i koncernbolag	-	-	-	-
	Nedskrivning aktier i koncernbolag	-	-	-	-
	Projektrelaterade engångskostnader	-20 126	-19 737	-	-
	Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-
	Summa	-20 126	-19 737	0	0
Not 10	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
	Utdelning från dotterföretag			-	-
	Nedskrivning andelar i koncernföretag			-1 500	-5 500
	Koncernbidrag			6 650	-
	Summa			5 150	-5 500
Not 11	RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG				
	Utdelning från intresseföretag	-	-	-	-
	Andel i resultat	220 922	7 023	-	-
	Summa	220 922	7 023	0	0
Not 12	RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE				
	Ränteintäkter koncernföretag	-	-	60 780	50 799
	Övriga ränteintäkter	5 401	4 406	5 272	4 349
	Summa	5 401	4 406	66 052	55 148
Not 13	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE				
	Räntekostnader koncernföretag	-1 279	-1 284	-1 276	-1 284
	Övriga räntekostnader	-61 733	-58 119	-61 699	-58 105
	Kursdifferenser	-	-	-	-
	Summa	-63 012	-59 404	-62 974	-59 389

Redovisningsprinciper och noter

Not 14 SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-	135	-	-
Uppskjuten skatt	-19 453	-10 701	-8 491	-
Andel av intressebolags skatt	-51 291	-8 682	-	-
Summa	-70 744	-19 247	-8 491	0
Redovisat resultat före skatt	339 572	46 096	3 964	-19 825
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-69 952	-9 496	-817	4 084
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	5 348	326	2	0
Ej avdragsgilla kostnader	-7 865	-7 148	-417	-1 238
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	-	-	-	-
Övriga justeringar	1 725	-2 929	-7 259	-2 847
Redovisad skattekostnad	-70 744	-19 247	-8 491	0
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	-10 962	-10 701	-	-
Skattemässiga underskott	-8 491	-	-8 491	-
Övriga temporära skillnader	-	-	-	-
Summa	-19 453	-10 701	-8 491	0
Not 15 PATENT, VARUMÄRKEN OCH LIKNANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 156	11 156	9 200	9 200
Inköp	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Utrangering	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 156	11 156	9 200	9 200
Ingående avskrivningar	-7 150	-6 307	-5 194	-4 350
Utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-843	-843	-843	-843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 993	-7 150	-6 037	-5 194
Utgående planenligt restvärde	3 163	4 006	3 163	4 006

Redovisningsprinciper och noter

Not 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2024	2023
Ingående redovisat värde	2 107 478	2 090 895
Inköp	1 760	-
Försäljning	-	-
Utrangering	-	-4 333
Omklassificering	12 024	20 915
Värdeförändring	-	-
Utgående balans	2 121 261	2 107 478

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.9 framgår en beskrivning av värderingsmetodiken och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 17 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<u>Inventarier, verktyg och installationer</u>				
Ingående anskaffningsvärden	41 966	39 410	2 564	2 195
Inköp	2 673	870	2 644	370
Förvärvad verksamhet	-	-	-	-
Försäljning/utrangering	-10 235	-	-520	-
Omklassificering	296	1 686	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 700	41 966	4 688	2 564
Ingående avskrivningar	-31 030	-28 659	-829	-707
Förvärvad verksamhet	-	-	-	-
Försäljning/utrangering	10 249	-	520	-
Årets avskrivningar	-2 509	-2 371	-114	-122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 291	-31 030	-423	-829
Utgående planenligt restvärde	11 409	10 935	4 265	1 736
<u>Pågående nyanläggningar och förskott</u>				
Ingående anskaffningsvärden	19 244	25 264	0	0
Inköp	17 481	25 558	-	-
Aktiverade räntekostnader	-	-	-	-
Preliminär projektbedömning	-8 051	-	-	-
Omklassificering	-23 556	-31 579	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 118	19 244	0	0
Utgående bokfört värde övriga materiella anläggningstillgångar	16 527	30 179	4 265	1 736

Redovisningsprinciper och noter

Not 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	766 090	762 590
Aktieägartillskott	4 000	9 000
Inköp	-	-
Erhållen resultatandel	-	-
Årets uttag handelsbolag	-	-
Försäljning	-	-
Nedskrivning	-1 500	-5 500
Utgående bokfört värde	768 590	766 090

Andelar i koncernföretag	Org.nr	Säte	%	Bokfört värde
Balticgruppen Fastighet AB	556221-8601	Umeå	100	6 940
Balticgruppen Projekt AB	556833-3230	Umeå	100	50
Balticgruppen Bygg AB	556834-8147	Umeå	100	400
Balticgruppen Utveckling AB	556293-1310	Umeå	100	862
Umeå Innovation Center City AB	559172-1815	Umeå	100	4 550
Balticgruppen Bostad AB	556035-9290	Umeå	100	14 886
Balticgruppen Fastigheter AB	559348-6599	Umeå	100	740 902
(Balticgruppen Centrumhandel AB)	556749-9461	Umeå	100	478 742
(Fastighetsbolaget Olsson-Åström HB)	969681-0176	Umeå	100	10 968
(Serax AB)	559078-9771	Umeå	100	276
(Balticgruppen Trading Fem AB)	556951-3244	Umeå	100	100 050
Balticgruppen Handels AB	556729-7998	Umeå	100	82 085
(Björkskraven 22 i Umeå AB)	556944-0281	Umeå	100	38 486
(Balticgruppen Service AB)	556829-3681	Umeå	100	20 100
(Fastighetsbolaget Trattkantarellen AB)	556755-5759	Umeå	100	8 732
(Balticgruppen Hemavan AB)	559126-9948	Umeå	100	6 050
(Balticgruppen Hemavan Ett AB)	559130-0354	Umeå	100	50
(Balticgruppen Hemavan Två AB)	559274-1762	Umeå	100	25
(Balticgruppen Stadsutveckling Ett AB)	559454-3570	Umeå	100	6 050
(Fastighetsbolaget Kuratorn i Umeå AB)	559454-3588	Umeå	100	50
(Fastighetsbolaget Brage i Umeå AB)	559455-2407	Umeå	100	25
(Fastighetsbolaget Strömpilen i Umeå AB)	559455-2415	Umeå	100	25
(Hotell Flygaren AB)	556909-9095	Umeå	100	500
(Balticgruppen Lokalutveckling AB)	556785-0184	Umeå	100	100
Summa				768 590

Not 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	552 865	554 524	277 412	277 412
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets nettoförändring ¹⁾	169 631	-1 658	-	-
	722 496	552 865	277 412	277 412

¹⁾ I årets nettoförändring ingår koncernens andel av intressebolagets resultat efter skatt samt justeringar för under året erhållen utdelning

Andelar i intresseföretag	Org.nr	Säte	%	Koncernen Bokfört värde	Moderbolaget Bokfört värde
Fastighetsbolaget Gazette AB	556674-5732	Umeå	50	554 508	263 550
Olsson & Holmqvist Fastighet AB	556685-6174	Umeå	50	6 775	538
Scherdin & Olsson Fastighet AB	559005-0257	Umeå	50	129 411	6 000
Marielund i Umeå AB	559087-0142	Umeå	50	31 801	7 324
Summa				722 496	277 412

Redovisningsprinciper och noter

Not 20 ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR	Koncernen			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>		
Ingående värde	29 505	29 505		
Årets anskaffning	-	-		
Årets försäljning	-100	-		
Utgående värde	29 405	29 505		

Not 21 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN			Moderbolaget	
			<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skatt avseende:				
<u>Underskottsavdrag</u>				
Ingående balans			49 465	49 465
Förändring under året			-8 491	-
Utgående värde			40 974	49 465

Not 22 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGA	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Långfristiga fordringar hos intresseföretag</u>				
Ingående värde	171 300	175 800	171 300	175 800
Utlåning under året	45 000	-	45 000	-
Amorteringar under året	-	-4 500	-	-4 500
Utgående värde	216 300	171 300	216 300	171 300
<u>Övriga långfristiga fordringar</u>				
Ingående värde	20 677	20 466	1 959	1 748
Utlåning under året	164	211	164	211
Amorteringar under året	-8 881	-	-	-
Utgående värde	11 960	20 677	2 122	1 959
Summa	228 260	191 977	218 422	173 259

Not 23 ÖVRIGA FORDRINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skattefordringar	-	125	1 000	968
Övriga fordringar	1 944	619	483	57
Summa	1 944	744	1 484	1 026

Redovisningsprinciper och noter

Not 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppupna hyresintäkter	-	-	-	-
Uppupna ränteintäkter	-	-	-	-
Övriga upplupna intäkter	7 941	3 013	6 605	-
Förutbetalda kostnader	6 959	6 792	2 101	1 812
Summa	14 901	9 805	8 706	1 812

Not 25 LIKVIDA MEDEL
Likvida medel uppgår till 39 744 kkr (31 050) i koncernen och 1 051 353 kkr (1 146 424) i moderbolaget. Moderbolagets likvida medel per balansdagen består av tillgodohavanden i koncernkonto. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 26 AKTIEKAPITAL	Antal	Kkr	Röster
Serie A	1 917 617	38 352	1 917 617
Serie B	679 093	13 582	67 909
Summa	2 596 710	51 934	1 985 526

Not 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncernen	
	2024	2023
Skatt avseende:		
<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>		
Ingående balans	0	0
Förändring under året	-	-
Utgående balans	0	0
<u>Underskottsavdrag</u>		
Ingående balans	-49 465	-49 465
Förändring under året	8 491	-
Utgående balans	-40 974	-49 465
<u>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>		
Ingående balans	87 417	76 716
Förändring under året	10 962	10 701
Utgående balans	98 379	87 417
Summa	57 404	37 951

Not 28 AVSÄTTNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avsättningar för pensioner	5 957	5 793	2 120	1 956
Övriga avsättningar	7 490	6 382	-	-
Uppskjuten lagfartskostnad	3 183	3 205	-	-
Summa	16 630	15 381	2 120	1 956

Redovisningsprinciper och noter

Not 29 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Förfallotidpunkt</u>				
Mellan ett och fem år	77 630	77 630	77 630	77 630
Senare än fem år	1 084 351	1 103 759	1 084 351	1 103 759
Summa	1 161 982	1 181 389	1 161 982	1 181 389

För skulder till kreditinstitut finns en överenskommen amorteringsplan. Årlig amortering enligt plan uppgår till 19 408 kkr i moderbolaget och koncernen. Samtliga skulder mot kreditinstitut omsätts var 6:e månad. Skulderna betraktas ändå vara av långfristig karaktär med hänvisning till bolagets verksamhet som fastighetsbolag. Nedan anges säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Skuld till kreditinstitut	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsinteckningar	1 245 375	1 245 375

Not 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Löne- och semesterlöneskulder	4 052	3 864	4 052	3 864
Skuld för sociala kostnader och löneskatt	2 811	2 716	2 811	2 716
Förutbetalda hyresintäkter	12 922	15 840	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	6 129	9 747	6 129	9 747
Övriga upplupna kostnader	2 866	13 530	385	883
Summa	28 780	45 696	13 378	17 210

Not 31 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsinteckningar	1 245 375	1 245 375
Tillgångar med äganderättsförbehåll	29 405	29 405
Företagsinteckningar	0	0
Summa	1 274 780	1 274 780

Not 32 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Balticgruppen AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Balticgruppen som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2024.

Redovisningsprinciper och noter

Not 33 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat för bolaget efter räkenskapsårets utgång.

Not 34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

(kronor)	
Balanserade vinstmedel	857 735 991
Årets resultat	<u>-4 526 790</u>
Vinstmedel till förfogande	853 209 201

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>853 209 201</u>
Summa	853 209 201

Umeå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jonas Olsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: ÅR Balticgruppen 2024 - final

ID: 09af0c60-4c10-11f0-affe-0dc77c31f79c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-06-18

Underskrifter

Jonas Olsson

jonas.olsson@balticgruppen.se

Signerat: 2025-06-18 09:07 BankID 197309188519, JONAS OLSSON

Lars Ekman

lars.ekman@pwc.com

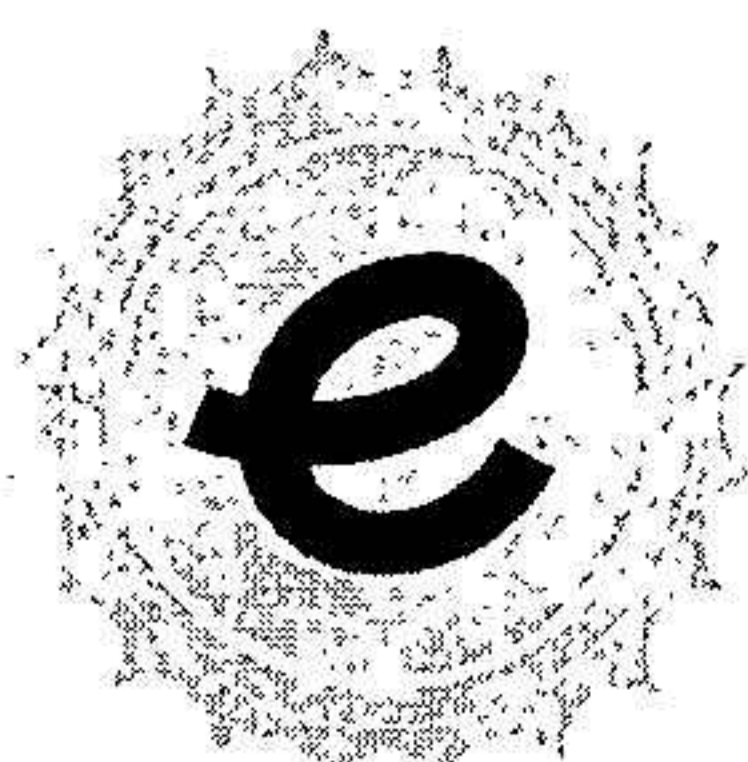
Signerat: 2025-06-25 21:00 BankID 197305128519, LARS EKMAN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR Balticgruppen 2024 - final.pdf	453.3 kB	d926 27e0 1b2c 427e 4b51 30c6 e410 e041 2446 bd0d 888d 2747 46b9 ebf7 155c 0aff

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-06-18	08:48	Skapat Sara Clerselius, Balticgruppen AB 5561978734. IP: 194.132.164.185
2025-06-18	09:07	Signerat Jonas Olsson Genomfört med: BankID av JONAS OLSSON, 197309188519. IP: 77.107.41.180
2025-06-25	21:00	Signerat Lars Ekman Genomfört med: BankID av LARS EKMAN, 197305128519. IP: 84.17.219.58



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade. Dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balticgruppen AB, org.nr 556197-8734

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Balticgruppen AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Balticgruppen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 18:59:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS EKMAN

Lars Ekman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703;2025070723222