

Årsredovisning för  
**Kretia 2 Fastighets AB**  
556938-3929


Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6-10
Underskrifter	11

**Fastställelseintyg för årsredovisning 2022 för Kretia 2 Fastighets AB,  
556938-3929**

Undertecknad verkställande direktör i Kretia 2 Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till dispositioner. Undertecknad intygar även att denna kopia på revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Uppsala 4 april 2023



**Mattias Tegefjord**  
Vd Uppsalahemkoncernen

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kretia 2 Fastighets AB, 556938-3929, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Ägande

100 % ägare till Kretia 2 Fastighets AB är Uppsalahem AB med org. nr 556137-3589.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Flerårsjämförelse

<i>tkr</i>	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	30	9	10	11	-
Resultat	101	72	81	174	1 624
Balansomslutning	11 384	11 674	12 181	12 800	14 535

### Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):

	2022-12-31
Balanserat resultat	5 383 719
Årets resultat	100 962
<b>Totalt</b>	<b>5 484 681</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
i ny räkning överförs

**5 484 681**

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Projektet för fastigheten Kronåsen 3:2 ingår i pågående detaljplanläggning av Södra Ulleråker med ett mål om antagande i kommunfullmäktige under 2024.

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	30	6
Övriga förvaltningsintäkter		-	3
<b>Nettoomsättning</b>		<b>30</b>	<b>9</b>
Underhållskostnader		-137	-
Driftkostnader	3,4	-56	-46
<b>S:a Fastighetskostnader</b>		<b>-193</b>	<b>-46</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-163</b>	<b>-37</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-163</b>	<b>-37</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-163</b>	<b>-37</b>
Ränteutgifter och liknande resultatposter		45	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-86	-81
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-204</b>	<b>-118</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återförda periodiseringsfonder		990	659
Lämnade koncernbidrag		-633	-417
Skatt på årets resultat	6	-52	-52
<b>Årets resultat</b>		<b>101</b>	<b>72</b>

2023040501262

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Förvaltningsfastigheter	7	1 760	1 609
		<u>1 760</u>	<u>1 609</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Uppskjuten skattefordran	8	1 256	1 308
		<u>1 256</u>	<u>1 308</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 016</u>	<u>2 917</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag	9	7 610	7 991
Aktuell skattefordran		757	764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	2
		<u>8 368</u>	<u>8 757</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 368</u>	<u>8 757</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>11 384</u>	<u>11 674</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 384	5 312
Årets resultat		101	72
		<u>5 485</u>	<u>5 384</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 535</u>	<u>5 434</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	10	-	990
		<u>-</u>	<u>990</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	11	5 713	5 158
		<u>5 713</u>	<u>5 158</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		136	92
		<u>136</u>	<u>92</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>11 384</u>	<u>11 674</u>

2023040501263

## Förändringar i eget kapital

	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvotvärde</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>5 312</b>	<b>5 362</b>
Årets resultat					72	72
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>5 384</b>	<b>5 434</b>
Årets resultat					101	101
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>5 485</b>	<b>5 535</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

För Kretia 2 Fastighets AB, org.nr. 556938-3929 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta (SEK).

Kretia 2 Fastighets AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Koncernuppgifter

Moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsalahem AB, org. nr 556137-3589 med säte i Uppsala.

#### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

#### Personal

Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

#### Koncernbidrag

Uppsalahemkoncernen tillämpar vinstutjämning mellan koncernbolag genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från koncernbolag medför att debiterad inkomstskatt i Kretia 2 Fastighets AB undviks. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastigheterna är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta dessa.

Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den. Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	50-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	12-40 år
Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgästpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Företagets fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 7.

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

## Not 2 Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	2022	2021
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	30	6
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>30</b>	<b>6</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Skötsel	1	-
Lokal administration	55	46
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>46</b>

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp (%)	28	93

## Not 5 Ränteintäkter och räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader till Uppsalahem AB	84	79
Övriga finansiella kostnader	2	2
Ränteintäkter till Uppsalahem AB	44	-
Övriga finansiella intäkter	1	-

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Förändring av uppskjuten skatt	52	52
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>52</b>	<b>52</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	Belopp	Belopp
Resultat före skatt	-205	-118
Lämnat koncernbidrag	-633	-417
Återförd periodiseringsfond	990	699
Skatt enligt gällande skattesats	31	34
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga värden på byggnader	-52	-52
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-
Årets ej avdragsgilla räntor	8	16
Effekt av periodiseringsfond	12	-
Schablonränta på periodiseringsfond	1	2
<b>Differens</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 077	1 077
Utgående anskaffningsvärde mark	<u>1 077</u>	<u>1 077</u>
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärden	532	402
Årets nyanskaffning	151	130
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	<u>683</u>	<u>532</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>1 760</b>	<b>1 609</b>
Marknadsvärde byggnader och mark	106 000	127 000
Taxeringsvärde byggnader och mark	-	-

## Not 8 Uppskjuten skatt

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Vid årets ingång	1 308	1 360
Återförda belopp	-52	-52
Vid årets utgång	1 256	1 308
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>1 256</b>	<b>1 308</b>

## Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem AB	7 610	7 991
<b>Summa kortfristig fordran koncernföretag</b>	<b>7 610</b>	<b>7 991</b>

## Not 10 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	-	990
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>990</b>

## Not 11 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem AB	5 713	5 158
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>5 713</b>	<b>5 158</b>

## Not 12 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2021 eller 2022.

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## **Underskrifter**

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elnaz Alizadeh  
Styrelseordförande

Rolf Samuelsson  
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

### Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på [sign.uppsala.se](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

#### Underskrift 1

Namn: Rolf Samuelsson  
Identifieringsmetod: E-legitimation  
Datum och tid: 2023-02-22 10:14:45 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 5b9b28165cad4319bbeb970bb250c22a

#### Underskrift 2

Namn: Mattias Tegefjord  
Identifieringsmetod: E-legitimation  
Organisation: Uppsalahem AB  
Befattning: Vd  
Datum och tid: 2023-02-22 18:49:57 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 9c2006710f4243e1b4c0b1f940aa4b62

#### Underskrift 3

Namn: Elnaz Alizadeh  
Identifieringsmetod: E-legitimation  
Organisation: Uppsalahem  
Befattning: Ordförande  
Datum och tid: 2023-02-23 16:01:52 GMT+01:00  
Transaktions-ID: ed76cd0bd0894555a1dd2df1d5c33158

#### Underskrift 4

Namn: Maria Wigenfeldt  
Identifieringsmetod: E-legitimation  
Organisation: Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Datum och tid: 2023-02-23 19:24:27 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 24deaadde28d4588ae62279820752ad3

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kretia 2 Fastighets AB, org.nr 556938-3929

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kretia 2 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kretia 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kretia 2 Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kretia 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kretia 2 Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kretia 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-02-23 18:24:07 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Director

Leveranskanal: E-post

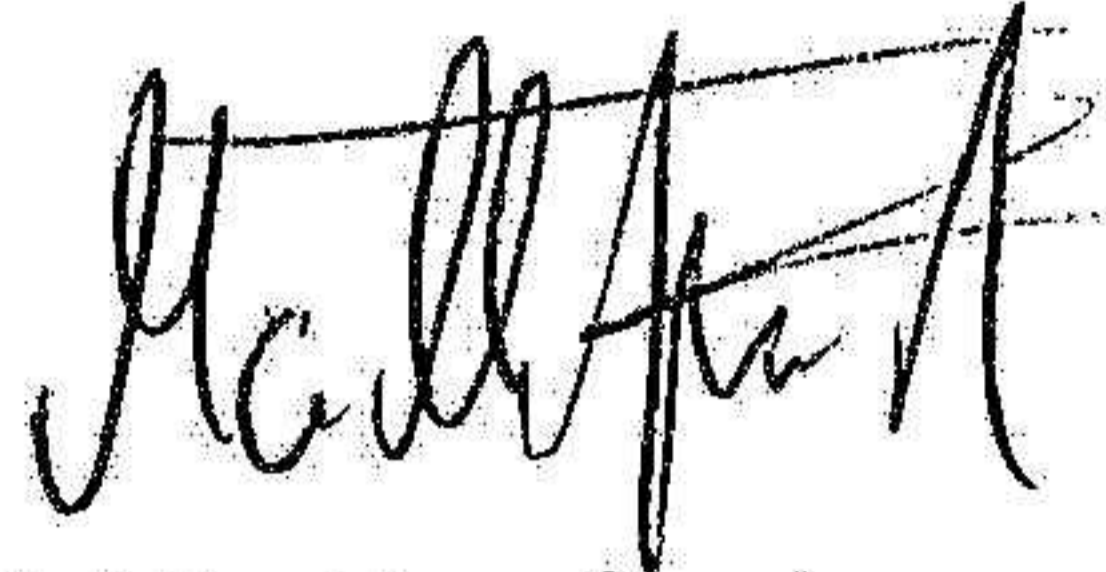
2023040501269

2023040501270

## Intyg

Härmed intygas att de till Kretia 2 Fastighets ABs årsredovisning bifogade underskrifterna är kopplade till nämnda årsredovisning för 2022 och att de uppfyller kraven för avancerade e-underskrifter i enlighet med vad som avses i artikel 3 i eIDAS-förordningen.

4 april 2023



Mattias Tegefjord

Vd