

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 19 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 juni 2024



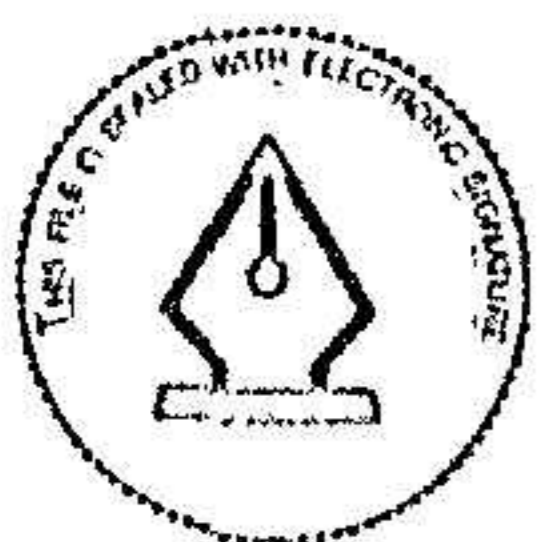
Tomas Hermansson

List of Signatures

Page 1/1

40. Uppsala Kvarngärdet 27-2 AB_RFR 2 ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2024-06-19 12:54 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2024-06-19 12:15 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2024-06-19 11:49 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2024-06-19 10:41 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

2024062806093

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

ÅRSREDOVISNING FÖR UPPSALA KVARNGÄRDET 27:2 AB

Styrelsen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, äga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB bedriver fastighetsförvaltning och äger sedan den 30 april 2020 fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken"). Fastigheten består av fyra byggnader om totalt ca 23.300 kvm med olika karaktär där den äldsta delen byggdes 1899. I kvarteret låg en gång Nymans Verkstäder, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan den 30 april 2020 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

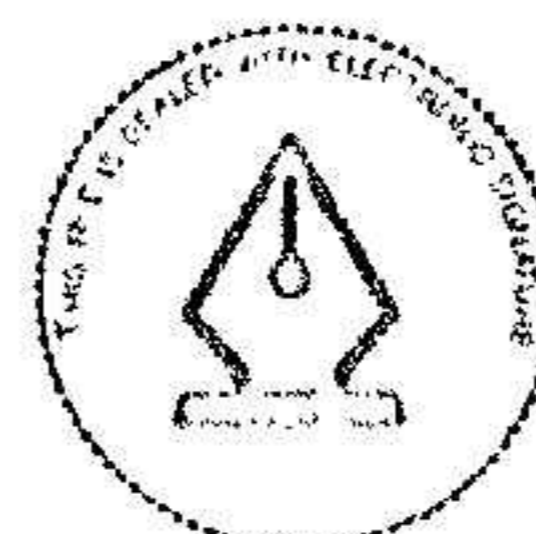
Nyckeltal	2023	2022	2021	2019/2020
Nettoomsättning	46 842	31 526	26 522	16 190
Rörelseresultat	13 688	9 950	9 521	6 489
Resultat efter finansiella poster	-4 963	2 461	3 738	2 877
Balansomslutning	541 091	471 515	329 442	285 841
Soliditet	1 %	1 %	1 %	1 %

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin stabiliseras i takt med att inflationen sjunker och centralbankerna justerar sina styrräntor därefter. För närvarande befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som blir alltmer påtaglig på arbetsmarknaden i år, och arbetslösheten beräknas nå en topp på 8,4 procent. Detta kan ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden genom ökade vakanser och försämrad betalningsförmåga.

Samtidigt har inflationen sjunkit snabbt den senaste tiden och nedgången förväntas fortsätta under 2024. Lägre räntor och stigande reallöner gör att hushållens konsumtion beräknas växa relativt snabbt från och med slutet av 2024. Konjunkturen borde börja återhämta sig vid årets slut, men det lär dröja till 2026 innan lågkonjunkturen är över.

Den geopolitiska situationen med pågående konflikter i Europa och Mellanöstern samt en tydlig trend mot ökad polarisering och protektionism utgör en osäkerhetsfaktor för de framtida ekonomiska utsikterna, då ökade handelshinder kan leda till förnyad inflationspress.



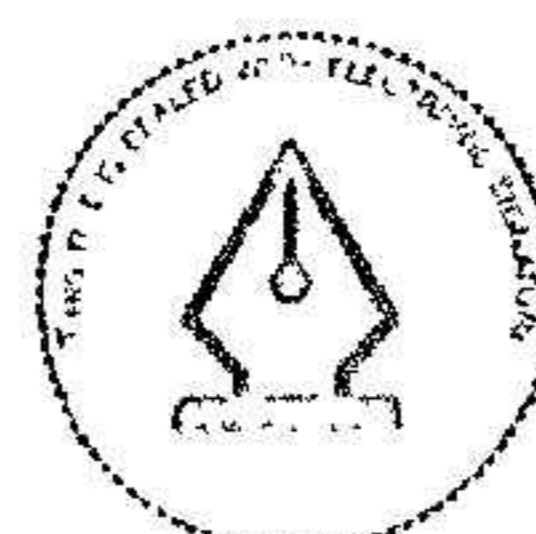
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BE39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	46 842	31 526
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-16 723	-13 111
Administrationskostnader		-7 041	-2 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-9 390	-5 973
Rörelseresultat	7,8	13 688	9 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	39	6
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-18 690	-7 495
Resultat efter finansiella poster		-4 963	2 461
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		9 545	0
Lämnat koncernbidrag		0	-1 406
Resultat före skatt		4 582	1 055
Skatt på årets resultat	11	-3 804	-1 508
ÅRETS RESULTAT		778	-453

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	362 550	229 161
Inventarier	13	157 341	28 444
Pågående nyanläggningar	14	10 301	193 852
		<u>530 192</u>	<u>451 457</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	15	0	471
		<u>0</u>	<u>471</u>
Summa anläggningstillgångar		530 192	451 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	14	7
Fordringar hos koncernföretag	18	9 545	0
Aktuella skattefordringar		884	16 901
Övriga fordringar		3	2 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		453	128
		<u>10 899</u>	<u>19 587</u>
Summa omsättningstillgångar		10 899	19 587
SUMMA TILLGÅNGAR		541 091	471 515



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
28B39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 013	2 466
Årets resultat		778	-453
		<u>2 791</u>	<u>2 013</u>
Summa eget kapital		2 841	2 063
Obeskattade reserver		2 300	2 300
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	5 739	2 405
		<u>5 739</u>	<u>2 405</u>
Långfristiga skulder			
Depositioner från hyresgäster		236	236
Skulder till koncernföretag	18	400 000	400 000
		<u>400 236</u>	<u>400 236</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncern)		105 492	17 504
Leverantörsskulder		9 809	36 519
Skulder till koncernföretag	18	0	1 406
Övriga kortfristiga skulder		260	76
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 414	9 006
		<u>129 975</u>	<u>64 511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		541 091	471 515



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
Ingående balans per 1 januari 2022	50	0	2 466	2 516
Insatt aktiekapital				0
Årets resultat			-453	-453
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	-453	-453
Utgående balans per 31 december 2022	50	0	2 013	2 063

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
Ingående balans per 1 januari 2023	50	0	2 013	2 063
Årets resultat			778	778
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	778	778
Utgående balans per 31 december 2023	50	0	2 791	2 841



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

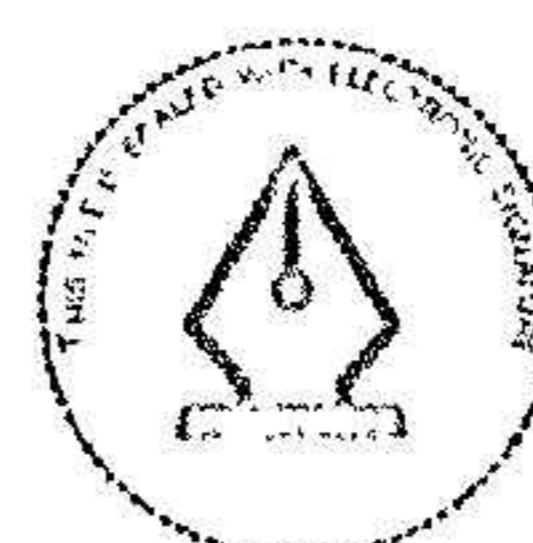
Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

2024062806100

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		13 688	9 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		9 390	5 973
Erhållen ränta		39	6
Erlagd ränta		-18 690	-7 495
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 427	8 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		18 233	9 954
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		-19 711	27 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 949	46 071
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-88 125	-157 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 125	-157 529
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)			
Upptagna lån (koncernbolag)		0	400 000
Återbetalning av lån (koncernbolag)		-1 406	-289 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 812	111 000
Årets kassaflöde		-87 988	-458
Likvida medel vid årets början		-17 504	-17 046
Likvida medel vid årets slut		-105 492	-17 504
varav nyttjad checkräkningskredit (koncern)		-105 492	-17 504
		-105 492	-17 504



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF 1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

NOTER

Not 1 Allmän information

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB med org.nr 559226-7651 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2023. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hyresintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Låneutgifter

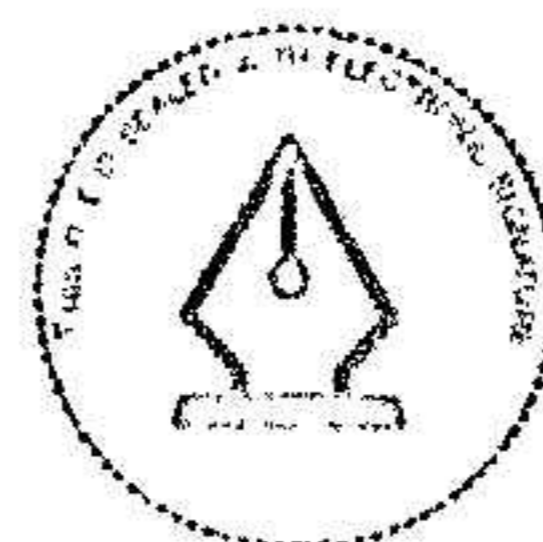
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Fastigheten i företaget klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Ovriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	20-100 år
Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier	5 år

Aktiverade hyresgästpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39R40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BR39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser (ansvarförbindelser)

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerad för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

Värdering sker externt vid respektive årsskifte. Till den externa värderingsfirman har företaget lämnat uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgörs av minst 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på den externa värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

I relation till fastighetens bokförda värde kan den externa bedömningen av fastighetens verkliga värde delas in i följande intervall:

1. I nivå med eller överstigande	från 0% till 10% över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande	>10% till 40% över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande	>40% över bokfört värde

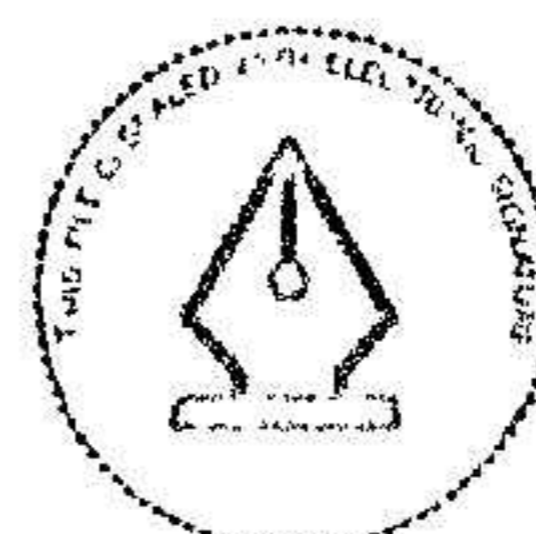
Not 4 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

I dagsläget har företaget ingen extern lånefinansiering.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF 1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401D1AF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 5 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 44.915 tkr (31.609 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	52 334	30 792
Senare än ett år men inom fem år	154 075	66 263
Senare än fem år	133 413	14 618
Summa	339 822	111 673

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-7 115	-5 173
Reparation och underhåll	-3 548	-1 989
Förvaltningskostnader	-2 640	-2 529
Fastighetsskatt	-3 420	-3 420
Summa	16 723	13 111

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2023	2022
Inköp	11 208	7 088
Försäljning	3 238	4 382

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn

Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	39	2
Ränteintäkter, koncernföretag	0	4
Summa	39	6

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader	-5	-1
Räntekostnader, koncernföretag	-18 685	-7 494
Summa	-18 690	-7 495



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-3 804	-1 508
Skatt på årets resultat	-3 804	-1 508
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	4 582	1 055
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-944	-217
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8	0
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-2 867	-1 290
Årets redovisade skattekostnad	-3 804	-1 508
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende		
Nyttjande av underskott föregående år	-470	0
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-3 334	-1 508
Årets redovisade skattekostnad	-3 804	-1 508

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 605	110 952
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	138 808	124 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 413	235 605
Ingående avskrivningar	-6 444	-1 835
Årets avskrivningar enligt plan	-5 419	-4 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 863	-6 444
Utgående planenligt restvärde	362 550	229 161
Varav anskaffningsvärde för mark	34 568	34 568

Verkligt värde

Som beskrivet i Not 3 sker en extern värdering vid varje årsskifte. Enligt definierade värdeintervall visar nämnd värdering att fastighetens verkliga värde vid utgången av året befinner sig i värdeintervall 3 ("Avsevärt överstigande bokfört värde").

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 905	24 829
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	132 868	7 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 773	31 905
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 461	-2 097
Årets avskrivningar enligt plan	-3 971	-1 364
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 432	-3 461
Utgående planenligt restvärde	157 341	28 444



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	193 852	168 052
Årets omföring till byggnad	-138 086	-83 539
Årets omföring till markanläggning	-722	-41 114
Årets omföring till inventarier	-132 868	-7 076
Investeringar	88 125	157 529
Utgående redovisat värde	10 301	193 852

Not 15 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	0	471
Summa uppskjuten skattefordran	0	471
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	5 739	2 405
Summa uppskjuten skatteskuld	5 739	2 405

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 16 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	14	7
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	14	7

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 500 till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 18 Fordringar och skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	9 545	0
Summa	9 545	0
Räntebärande långfristiga skulder	400 000	400 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	0	1 406
Summa	400 000	401 406



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 077	822
Upplupna driftskostnader	596	285
Förutbetalda hyror	11 734	7 824
Övriga poster	7	75
Summa	14 414	9 006

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
2BB39B40D246401DAF1665D2C5F61E98

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB, org.nr 559226-7651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kvarngärdet 27:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 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 Uppsala Kvarngärdet 27:2 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 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 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 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 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. 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 förvaltning för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Uppsala Kvarngärdet 27:2 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 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

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 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrïd Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-06-19 11:12:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062806112