

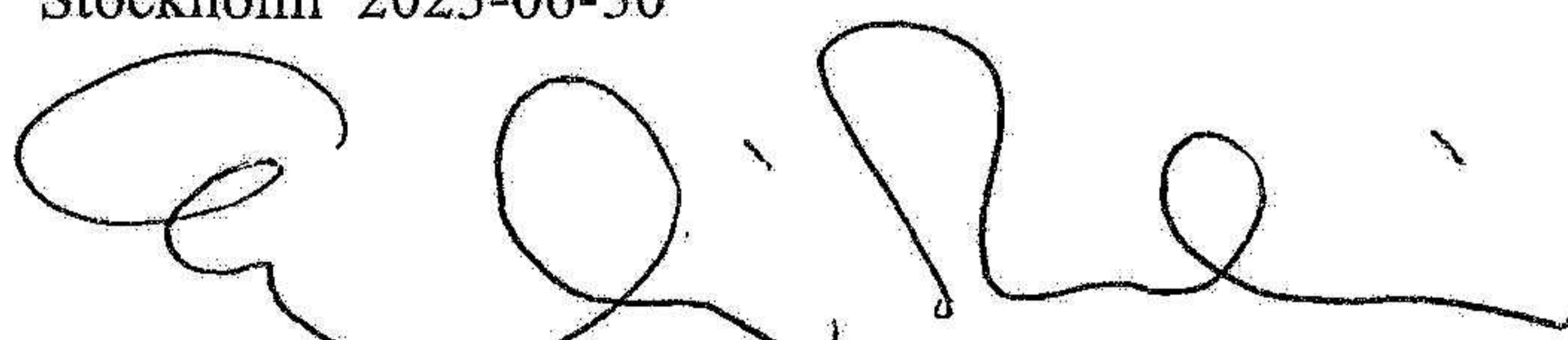
**Årsredovisning**  
för  
**United Spaces Waterfront Stockholm AB**  
556893-6040  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i United Spaces Waterfront Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-30



Emelie Mannheimer

Styrelsen och verkställande direktören för United Spaces Waterfront Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

United Spaces Waterfront Stockholm AB är ett helägt dotterföretag till United Spaces Network Offices AB, org nr 556668-1069, med säte i Stockholm. United Spaces ägs av Castellum AB, org nr 556475-5550, och ingår i Castellumkoncernen.

United Spaces skapar rum för framtidens sätt att arbeta. Här får du hög personlig service, flexibla kontorslösningar och arbetsmiljöer i världsklass. Inte minst hjälper vi våra medlemmar att växa genom inspirerande aktiviteter och skräddarsydda insatser för just ditt företag. Vårt mål är att du hittar din nästa kollega, samarbetspartner eller kund hos oss.

United Spaces Waterfront Stockholm AB finns i Waterfront Building på Klarabergsviadukten 63 i Stockholm med 6 800 kvm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den positiva utvecklingen av resultatet är en effekt av att pandemin är över och att verksamheten återgått till normalt.

### Kriget i Ukraina

Det har varit indirekta påverkningar från kriget med en stigande inflation och högre räntekostnader och en större osäkerhet i ekonomin i Sverige. Bolaget följer utvecklingen framåtriktat.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 524 353
årets vinst	5 363 816
	<b>6 888 169</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 888 169
	<b>6 888 169</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		82 662	61 638
Övriga rörelseintäkter		76	34
		<b>82 738</b>	<b>61 672</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-70 594	-60 536
Personalkostnader	3	-3 946	-3 498
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 335	-4 308
		<b>-78 875</b>	<b>-68 342</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 863</b>	<b>-6 670</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	60	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-148	-126
		<b>-88</b>	<b>-75</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 775</b>	<b>-6 745</b>
Bokslutsdispositioner	6	3 015	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 790</b>	<b>-6 745</b>
Aktuell skatt	7	0	0
Uppskjuten skatt		-1 426	1 426
<b>Årets resultat</b>		<b>5 364</b>	<b>-5 319</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	7 895	6 565
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	504	907
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 272	6 763
		<b>13 671</b>	<b>14 235</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	17	14
Uppskjuten skattefordran	12	0	1 426
		<b>17</b>	<b>1 440</b>

**Summa anläggningstillgångar** 13 688 15 675

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		17 631	12 175
Fordringar hos koncernföretag		13 149	7 634
Aktuella skattefordringar		194	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 594	15 334
		<b>48 568</b>	<b>35 337</b>

*Kassa och bank* 2 690 6 250

**Summa omsättningstillgångar** 51 258 41 587

**SUMMA TILLGÅNGAR** 64 946 57 262

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 524

6 843

Årets resultat

5 364

-5 319

**6 888**

**1 524**

**Summa eget kapital**

**6 988**

**1 624**

#### Kortfristiga skulder

14

Förskott från kunder

14 373

13 171

Leverantörsskulder

16 362

17 071

Skulder till koncernföretag

4 000

4 000

Övriga skulder

1 008

399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

22 215

20 997

**Summa kortfristiga skulder**

**57 958**

**55 638**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**64 946**

**57 262**

2025071214264

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>43</b>	<b>143</b>
Årets resultat		-5 319	-5 319
Aktieägartillskott		6 800	6 800
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>1 524</b>	<b>1 624</b>
Årets resultat		5 364	5 364
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>6 888</b>	<b>6 988</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 1000 aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav om verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

2025071214265

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
1		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 774	-6 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 335	4 308
Betald skatt	0	-12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>8 109</b>	<b>-2 449</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 217	-9 814
Förändring av kortfristiga skulder	2 322	6 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>214</b>	<b>-6 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 741	-2 913
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-3	-14
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-30	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 774</b>	<b>-2 927</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	6 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>6 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 560</b>	<b>-2 178</b>
Likvida medel vid årets början	6 250	8 428
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 690</b>	<b>6 250</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

United Spaces Waterfront Stockholm AB är ett helägt dotterföretag till United Spaces Network Offices AB, org nr 556668-1069, med säte i Stockholm. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för tillgångar, nedskrivningsbehov av tillgångar och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	20 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Förbättringsutgifter på annans fastighet skrivs av linjärt under hyreskontraktets längd.

### **Nedskrivningar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella 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 en eventuell nedskrivning.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### **Likvida medel**

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### **Fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### **Skulder**

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2. Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisas direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I bolaget föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

## **Avsättningar**

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension) redovisas i takt med intjänandet.

Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som antingen avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Kostnaden motsvarar de erlagda avgifterna.

## **Kapitaltransaktioner**

### ***Aktieägartillskott***

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### ***Utdelning***

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

### **Koncernbidrag**

Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt medan lämnade koncernbidrag från moderföretag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag, netto efter skatt. Dotterbolagen redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag, samt eventuell skatteeffekt därpå, direkt i eget kapital som en ökning respektive minskning av fritt eget kapital. Detsamma gäller koncernbidrag som erhålls och lämnas mellan systerföretag inom koncernen.

### **Transaktioner med närstående**

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## Not 2 Arvode till revisorer

Kostnad för revision har redovisats i United Spaces Network Offices AB.

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	8	9
Män	7	4
	<b>15</b>	<b>13</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	2 707	2 226
	<b>2 707</b>	<b>2 226</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	107	144
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	860	742
	<b>967</b>	<b>886</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 674</b>	<b>3 112</b>

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	60	51
	<b>60</b>	<b>51</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	101	83
Övriga räntekostnader	47	43
	<b>148</b>	<b>126</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	3 015	0
	<b>3 015</b>	<b>0</b>

## Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 789		-6 745
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 399	20,60	1 389
Ej avdragsgilla kostnader	1,93	-131	-0,53	-36
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0		
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-1,53	104	1,08	73
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,00</b>	<b>-1 426</b>	<b>21,14</b>	<b>1 426</b>

2023071214272

### Not 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 645	7 854
Inköp	2 434	1 791
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 079</b>	<b>9 645</b>
Ingående avskrivningar	-3 080	-2 249
Årets avskrivningar	-1 104	-831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 184</b>	<b>-3 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 895</b>	<b>6 565</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 184	6 184
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 184</b>	<b>6 184</b>
Ingående avskrivningar	-5 277	-4 659
Årets avskrivningar	-403	-618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 680</b>	<b>-5 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>504</b>	<b>907</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 499	16 377
Inköp	1 307	1 122
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 806</b>	<b>17 499</b>
Ingående avskrivningar	-10 736	-7 878
Årets avskrivningar	-2 798	-2 858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 534</b>	<b>-10 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 272</b>	<b>6 763</b>

2023071214273

**Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14	0
Inköp	3	14
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17</b>	<b>14</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17</b>	<b>14</b>

**Not 12 Uppskjuten skattefordran**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1 426	0
Förändring enligt resultaträkningen	-1 426	1 426
	<b>0</b>	<b>1 426</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	13 976	12 362
Förutbetalda mäklarprovisioner	561	590
Förutbetalda leasingavgifter	156	153
Förutbetalda IT-kostnader	155	160
Förutbetalda momsfordringar	2 708	2 006
Övriga poster	38	63
	<b>17 594</b>	<b>15 334</b>

2023071214274

## Not 14 Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
inom ett år efter balansdagen	4 000	4 000
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	53 958	51 638
	<b>57 958</b>	<b>55 638</b>

Skulder till koncernbolag utgörs av lån från moderbolaget och koncernmodern Castellum AB. Dessa lån löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långgivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Castellum AB och styrs av Castellums finanspolicy som fokuserar på låg finansiell risk, säkerställande av långfristig finansiering och likviditet samt ett lågt och stabilt räntenetto. Utnyttjade krediter består i huvudsak av revolverande krediter under långfristiga lånelöften vilket medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod och kapitalbindning. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur.

2023071214275

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13 950	10 866
Upplupna semesterlöner inkl soc avgifter	148	168
Upplupna hyresrabatter	8 082	9 429
Övriga poster	35	534
	<b>22 215</b>	<b>20 997</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emelie Mannheimer  
Verkställande direktör

Ulrica Sjöswärd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**År 2022 WFB**

Unikt dokument-id:

**e67e95ab-2228-4449-924a-e7f0df817197**

Dokumentets fingeravtryck:

0919574ebb1f2dcb43e7b92bfbeee54a82bad7bfbe30bfdfb567e3b9bf7a99fe44f278c70ee0b5b95401  
a99927168c9f500407a781f27ae17b66b5e5d505f20e

2023071214276

## Undertecknare



**Emelie Mannheimer**

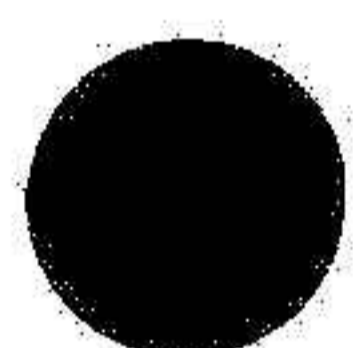
CEO

**United Spaces Network Offices AB (556668-1069)**

E-post: emelie.mannheimer@unitedspaces.se  
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.234.100.182

Signerad med BankID: EMELIE  
MANNHEIMER (197908216281)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-30 13:33:36 UTC

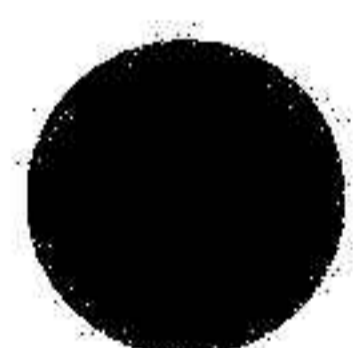


**Ulrica Sjöswärd**

E-post: ulrica.sjosward@castellum.se  
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartphone)  
IP nummer: 31.156.51.130

Signerad med BankID: ULRICA  
SJÖSWÄRD (197411115608)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-30 13:40:16 UTC



**Harald Jagner**

E-post: harald.jagner@deloitte.se  
Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 81.216.66.68

Signerad med BankID: HARALD  
JAGNER (197103304817)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-30 14:54:15 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-06-30 14:54:15 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

2025071214277

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2023-06-30 14:54:15 UTC	Dokumentet signerades av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68
2023-06-30 14:54:10 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68
2023-06-30 14:53:51 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68
2023-06-30 13:47:12 UTC	Dokumentet lästes igenom av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68
2023-06-30 13:46:46 UTC	Dokumentet öppnades av Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 81.216.66.68
2023-06-30 13:40:24 UTC	Dokumentet skickades till Harald Jagner (harald.jagner@deloitte.se) Enhet: ()
2023-06-30 13:40:16 UTC	Dokumentet signerades av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy
2023-06-30 13:40:10 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy
2023-06-30 13:39:55 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy
2023-06-30 13:39:45 UTC	Dokumentet öppnades av Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 31.156.51.130 - IP Plats: Rome, Italy
2023-06-30 13:33:45 UTC	Dokumentet skickades till Ulrica Sjöswärd (ulrica.sjosward@castellum.se) Enhet: ()
2023-06-30 13:33:36 UTC	Dokumentet signerades av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se) Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil) IP nummer: 94.234.100.182 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023071214278

- 2023-06-30 13:33:31 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)  
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.100.182 - IP Plats: Stockholm, Sweden
- 2023-06-30 13:33:18 UTC Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)  
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.100.182 - IP Plats: Stockholm, Sweden
- 2023-06-30 13:33:10 UTC Dokumentet öppnades av Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)  
Enhet: Safari 16.5.1 on iPhone iOS 16.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.100.182 - IP Plats: Stockholm, Sweden
- 2023-06-30 12:59:14 UTC Dokumentet skickades till Emelie Mannheimer (emelie.mannheimer@unitedspaces.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.250.34.246 - IP Plats: Huddinge, Sweden
- 2023-06-30 12:59:12 UTC Dokumentet förseglades av Rob Johnson (rob.johnson@unitedspaces.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.58 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.250.34.246 - IP Plats: Huddinge, Sweden
- 2023-06-30 10:24:37 UTC Dokumentet skapades av Rob Johnson (rob.johnson@unitedspaces.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.51 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.250.34.246 - IP Plats: Huddinge, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i United Spaces Waterfront Stockholm AB  
organisationsnummer 556893-6040

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för United Spaces Waterfront Stockholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av United Spaces Waterfront Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### 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 United Spaces Waterfront Stockholm 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 United Spaces Waterfront Stockholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 United Spaces Waterfront Stockholm 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 förlöpande 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. 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

2023071214281

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**HARALD JAGNER**

Undertecknare

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-06-30 14:47:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: QA4JQ-MDNJA-JBUOE-HLI5Q-FENQL-7UG2E