

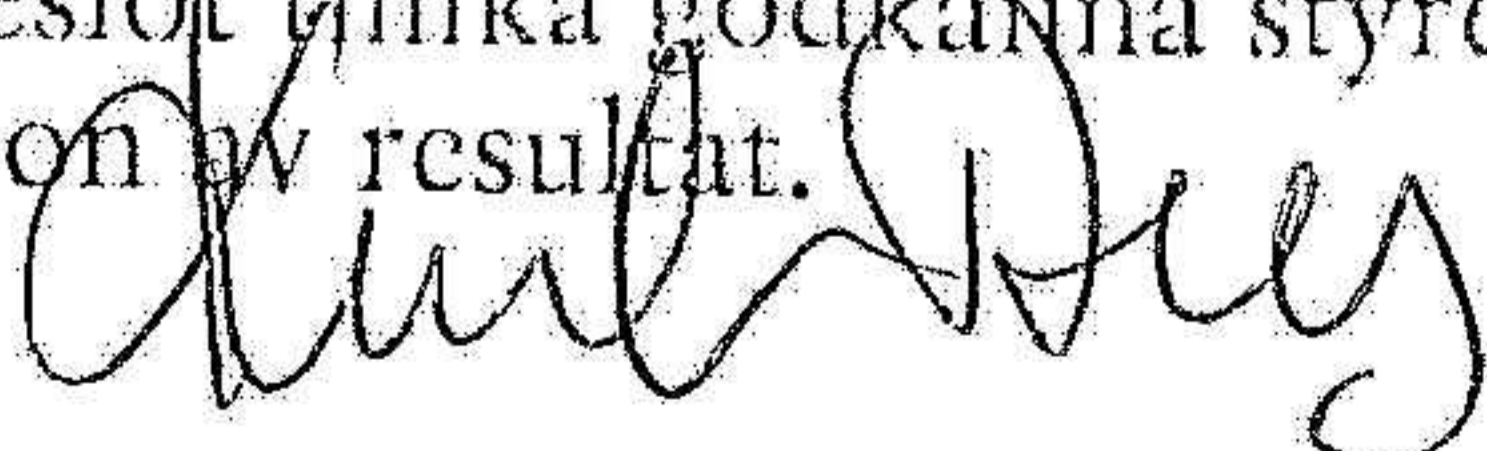
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
UAF Uppsala AB
556688-2154
Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	6
Balansräkning koncern	7
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

ls

Undertecknad styrelseledamot i bolaget intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2023-06-30.....
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av resultat.



Styrelsen och verkställande direktören för UAF Uppsala AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Bolaget, som har sitt säte i Uppsala, började sin verksamhet den 15 december 2005. Verksamheten omfattar att äga aktier och andelar i dotterbolag och den bedrivs i Uppsala. UAF Uppsala AB är moderbolag i koncernen och upprättar koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.

Bolaget är moderbolag i en koncern med 5 helägda dotterbolag se not 23, vars verksamhet består i att äga och förvalta hyresfastigheter. För närvarande bedrivs aktiv verksamhet i 3 av dotterbolagen.

Förvaltningsuppdraget för samtliga fastigheter och bolag innehas av Uppsala Akademiförvaltning KB, vilken inte ingår i denna koncern.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av 595 stiftelser med anknuten förvaltning till Uppsala universitet där universitetets styrelse, konsistoriet, är ytterst ansvarig för dessa stiftelser. 14 st av dessa stiftelser är delägare i Uppsala Akademiförvaltning KB.

Bolagets styrelse har under året bestått av:

Claes Östberg	Styrelseordförande
Kent Berg	Ledamot, VD

Styrelsen har sammanträtt 1 gång under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbeståndet i dotterbolagen omfattade den 31 december 8 (9) hyresfastigheter med ett samlat marknadsvärde av 1 428 500tkr (1 765 700), det bokförda värdet i koncernen uppgick vid samma tillfälle till 681 573tkr (866 919). De totala intäkterna uppgick till 108 100tkr (111 000) och koncernen gav ett rörelseresultat på 65 204tkr (44 581). Den totala uthyrningsbara ytan per 31 december var 51 198 kvm (71 335) med en ekonomisk vakansgrad på 4,9% (7,5).

Under året har fastigheten Dragarbrunn 12:1 sålts för 290,4Mkr.

I början av året likviderades två av dotterbolagen, UAF Förvaltning AB samt UAF Skog AB.

6. NW

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	108 100	111 000	114 782	121 072	129 251
Rörelseresultat	65 204	44 581	45 823	26 293	93 067
Resultat efter finansiella poster	39 998	11 910	11 714	-10 191	51 114
Balansomslutning	1 123 080	1 102 317	1 155 036	1 191 863	1 279 678
Eget Kapital	281 038	248 789	241 643	234 203	268 713
Soliditet i %	25	23	21	20	21
Avkastning på totalt kapital i %	6,0	4,1	4,0	2,2	7,3
Avkastning på eget kapital i %	14,3	4,8	4,8	0,0	19,0
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-37 094	-181	-31 234	-159 784	19 175
Balansomslutning	1 122 422	1 207 758	1 188 296	1 129 733	1 269 702

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Framtida utveckling samt väsentliga riskfaktorer

Bolagets verksamhet under innevarande år kommer att innebära fortsatt arbete att förädla och utveckla fastighetsinnehavet så att det ger en långsiktig hög och stabil avkastning.

Osäkerhetsfaktorer utgörs av den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden samt utvecklingen av låneräntor. Samtliga hyresfastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiering och risker

Koncernen har en extern belåningsgrad på 36% vilket ligger i linje med styrelsens beslut. Den externa finansieringen skall vara bunden på lång tid för att säkra en jämn och bra avkastning på den egna kapitalinsatsen. Av den externa belåningen har 100% en räntebindningstid på tre till fem år, övrig belåning har rörlig räntebindning.

Kreditrisk

I huvudsak utgörs kreditriskerna av utestående kund-/hyresfordringar. Fastighetsbeståndet har en hög uthyrningsgrad, såväl nuvarande som historisk, och många hyresgäster har långa hyreskontrakt varför risken för tomma lokaler bedöms vara mindre. Sedvanlig kreditprövning görs av nya hyresgäster och förskotts fakturering sker. Vakansgraden är i nivå med det normala för fastighetsbranschen i regionen.

les NW

Hållbarhetsupplysningar

Uppsala Akademiförvaltning vill bidra till hållbar utveckling och deltar i omställningen till ett miljövänligare och fossilfriare jordbruk, skogsbruk och fastighetsförvaltning genom ett hållbarhetsarbete, som genomsyrar alla delar av verksamheten. Vi har ett uppdrag gentemot de donatorer som över fem sekel donerat kapital, skog, gårdar, stadsfastigheter och mark till förmån för Uppsala universitets fortlevnad och framtid. Samtliga stiftelsers ändamål har inriktningen att stärka forskning och utbildning vid Uppsala universitet. En sådan förvaltning förutsätter en långsiktigt hållbar strategi, där ansvarstagande för människor och miljö är självklara delar. Vi ar arbetat med hållbar förvaltning under snart 400 år och fortsätter verka aktivt för att bidra till en än mer hållbar utveckling.

Stadsfastighetsförvaltningen är anpassad till Fastighetsägarnas miljösystem FR2000 och sedan något år arbetar vi med att certifiera våra förvaldade byggnader enligt systemet "Miljöbyggnad i Drift" framtagen av Sweden Green Building Council. Certifieringen ska bidra till att driva arbetet med hållbara byggnader och förvaltning och omfattar fem huvudområden; inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick. Som ett led i att minska vår klimatpåverkan ytterligare fortgår arbetet med att installera solceller på lämpliga fastigheter.

Våra fastigheter värms i huvudsak upp med fjärrvärme från Vattenfall där deras nya anläggning, Carpe Futurum medför att klimatavtrycket för uppvärmningen nu minskar med 50%. Sedan flera år har vi EPD-certifierad fossilfri el från vindkraft till våra fastigheter. Sedan 2021 är elförbrukningen i våra fastigheter också 100% klimatneutrala ur ett livscykelperspektiv. Klimatkompensering säkerställs genom EPD plus certifiering.

Inget av bolagen i koncernen bedriver någon anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete och vår hållbarhetsstrategi på vår hemsida www.uaf.se



Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	80 000	168 789	248 789
Årets resultat		32 249	32 249
Eget kapital vid årets utgång	80 000	201 038	281 038

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	80 000	681	197 741	38 648	317 070
Disposition enligt beslut av årsstämman:			38 648	-38 648	0
Årets resultat				28 143	28 143
Eget kapital vid årets utgång	80 000	681	236 389	28 143	345 213

Aktiekapitalet består av 800.000st aktier

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	236 388 815
årets vinst	28 143 280
	264 532 095
disponeras så att i ny räkning överföres	264 532 095

WNV

2023070527539

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	108 100	111 000
Resultat vid försäljning av fastighet		30 158	3 995
		138 258	114 995
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader	4	-34 174	-26 293
Fastighetsskatt		-9 076	-8 299
Externa kostnader	5	-6 326	-7 399
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10	-23 478	-28 423
		-73 054	-70 414
Rörelseresultat		65 204	44 581
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-969	0
Ränteintäkter		2 180	914
Räntekostnader		-26 417	-33 585
		-25 206	-32 671
Resultat efter finansiella poster		39 998	11 910
Skatt på årets resultat	6	-7 749	-4 764
Årets resultat		32 249	7 146

LN

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	7, 11	681 573	866 919
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	250	2 096
Inventarier och installationer	9	150	210
Pågående ny- och ombyggnationer	10	1 208	54 068
		683 181	923 293

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar	13	290 400	0
		290 400	0
Summa anläggningstillgångar		973 581	923 293

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 046	1 033
Övriga fordringar		2 529	6 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 515	396
		7 090	8 258

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		142 409	170 766
		149 499	179 024

SUMMA TILLGÅNGAR

1 123 080 1 102 317

ls NW

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	15	80 000	80 000
Eget kapital inklusive årets resultat		201 038	168 789
Summa eget kapital		281 038	248 789

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	16	34 752	37 946
		34 752	37 946

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 17	398 353	409 143
Skulder till närstående företag	12	329 000	329 000
		727 353	738 143

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		5 686	15 268
Skulder till kreditinstitut	18	10 790	10 790
Skatteskulder		17 414	6 349
Övriga skulder		1 733	1 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24 345	26 807
Förskottsbetalda hyror		19 969	16 911
		79 937	77 439

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 123 080 **1 102 317**

6/12/22

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		39 998	11 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	16 320	24 428
Betald skatt		-7 749	-6 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 569	29 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-13	926
Förändring av kortfristiga fordringar		1 181	-214
Förändring leverantörsskulder		-9 582	10 219
Förändring av kortfristiga skulder		12 080	-4 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 235	36 458
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 016	-35 767
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		223 614	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-290 400	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	134 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-69 802	99 152
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-10 790	-64 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 790	-64 038
Årets kassaflöde		-28 357	71 573
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		170 766	99 193
Likvida medel vid årets slut		142 409	170 766

bl MW

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-367	-424
		-367	-424
Rörelseresultat		-367	-424
Resultat från finansiella poster			
Resultat vid likvidation och försäljning av dotterbolag		88 781	29 823
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-105 065	0
Räntintäkter långfristiga fordringar dotterbolag		5 267	3 956
Övriga räntintäkter		704	0
Räntekostnader		-26 415	-33 536
		-36 727	243
Resultat efter finansiella poster		-37 094	-181
Mottagna koncernbidrag		76 168	45 300
Resultat före skatt		39 074	45 119
Aktuell skatt	6	-10 931	-6 471
Årets resultat		28 143	38 648

4.12

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

22, 23

232 454

359 910

Fordringar hos koncernföretag

18, 24

410 846

421 636

643 299

781 546

Summa anläggningstillgångar

643 299

781 546

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos dotterbolag

12, 18

336 614

255 445

Övriga fordringar

55

47

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44

0

336 714

255 492

Kassa och bank

142 409

170 721

Summa omsättningstillgångar

479 122

426 212

SUMMA TILLGÅNGAR

1 122 422

1 207 758

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 80 000 80 000

Uppskrivningsfond

682 682

80 682 80 682

Fritt eget kapital

25

Balanserat resultat

236 389 197 741

Årets resultat

28 143 38 648

264 532 236 389

Summa eget kapital

345 214 317 070

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

11 398 353 409 143

Skulder till närstående företag

12 329 000 329 000

Summa långfristiga skulder

727 353 738 143

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

188 566

Skulder till dotterbolag

18 2 089 115 148

Skulder till kreditinstitut

11 10 790 10 790

Aktuella skatteskulder

17 317 6 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 19 472 19 691

Summa kortfristiga skulder

49 855 152 545

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 122 422 1 207 758

EW

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottshyror redovisas i posten *Förskottsbetalda hyror*. Hysesintäkter redovisas i posten *Nettoomsättning*.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet eller annan överenskommelse har träffats. Intäkter redovisas under Rörelsens intäkter i posten *Realisationsresultat*.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader*.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande värde på den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrantering eller avyttring när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrantering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen under rörelsens intäkter respektive rörelsens kostnader i posten *Realisationsresultat*.

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Inga låneutgifter aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Kontorsbyggnader	
Stommar och fönster	50
Yttertak, El	40
Hissar	15-30
Ventilation, Badrum, Kök, Armaturer	30
Kyla	25
Larm, Styr/övervakningssystem	15
Hyresgästanpassningar	kontraktstid
Markanläggningar	20
Bilvägar	10

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade marknadsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta marknadsvärde. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens marknadsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

6/12

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnad och mark*. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Driftskostnader, Fastighetsskatt och Övriga externa kostnader*.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när bolaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Samtliga finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder värderas till anskaffningsvärdet minskat med amorteringar.

Per varje balansdag görs en bedömning om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar tas bort eller minskas från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretaget redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasgivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Uthyrning av jaktmark benämns jaktarrende och klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

LN

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital i enlighet med ÅRLs indelning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

4/12

Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämplade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antagande som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden beskrivs nedan.

Bedömning av osäkra fordringar

Kund- och hyresfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Not 2 Operationella leasingavtal Koncernen

	Kontraktsvärde, tkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, kvm
Förfalloår			
2023	8 876	8	5 499
2024	11 985	10	5 169
2025	35 511	31	14 767
2026	24 549	21	10 687
2027--	28 904	25	13 298
Outhyrt	5 288	5	3 205
	115 113	100	52 625
Övrigt			
Bostäder	861		782
	861		782

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner, arvoden eller ersättningar har inte utbetalats.

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Underhåll	5 616	7 729
Övriga driftskostnader	28 558	18 564
	34 174	26 293

ls m

**Not 5 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2022	2021
PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	64	312
Skatterådgivning	206	133
	270	445

Moderbolaget

	2022	2021
PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	47	173
Skatterådgivning	206	133
	253	306

**Not 6 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	3 194	1 707
Aktuell skatt	-10 943	-6 471
	-7 749	-4 764
Redovisat resultat före skatt		
Redovisat resultat före skatt	39 998	11 910
	39 998	11 910
Redovisad skattekostnad		
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6% / 20,6%)	8 240	2 453
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	249	39
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-6	-32
Skatteeffekt av ej fördelade ränteavdrag	-555	3 126
Skatteeffekt av koncernmässigt rearesultat	-179	-822
	7 749	4 764

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 931	-4 764
	-10 931	-4 764
Redovisat resultat före skatt		
Redovisat resultat före skatt	39 074	45 119
	39 074	45 119
Redovisad skattekostnad		
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6% / 20,6%)	-8 049	-9 295
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-7
Skatteeffekt av omfördelade räntenetton	481	-3 313
Skatteeffekt av ej skattepliktig reavinst	-3 355	6 143
	-10 931	-6 472

LM

**Not 7 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 202 278	1 220 866
Inköp	3 599	8 483
Försäljningar/utrangeringar	-246 892	-27 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	958 985	1 202 278
Ingående avskrivningar	-325 359	-298 328
Försäljningar	71 280	1 067
Årets avskrivningar	-23 333	-28 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 412	-325 359
Ingående nedskrivningar	-10 000	-10 000
Försäljningar/utrangeringar	10 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-10 000
Utgående redovisat värde	681 573	866 919
Marknadsvärde	1 428 500	1 765 700

Fastigheterna är förvaltningsfastigheter som dels innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring samt genom att bedriva aktivt skogsbruk. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyres- och arrendeinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av fastigheter. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, underhålla eller förbättra bolagets förvaltningsfastigheter.

Hyres- och kontorsfastigheterna värderas årligen per 31 december och värderingen har gjorts av en oberoende värderingsman. Värderingen har baserats på en kassaflödesmodell för med bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde.

Vid den årliga värderingen av skogsinnehavet används diskonterade kassaflöden. Dessa baseras på den gällande långsiktiga avverkningsberäkningar samt gällande prislister vid försäljning avseende timmer respektive massaved. Kostnader för avverkning, olika skogsvårdsåtgärder samt kostnaden för återplantering av avverkade arealer inkluderas i kassaflödesberäkning. Diskonteringsräntan är glidande och har satts till 2,4-2,6 % vilket bedömts beskriva den långsiktiga avkastningen vid investering i skogstillgångar.

Ge NW

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 411	3 411
Under året genomförda omfördelningar	-3 032	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378	3 411
Ingående avskrivningar	-1 315	-1 051
Årets avskrivningar	-84	-264
Under året genomförda omfördelningar	1 271	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128	-1 315
Utgående redovisat värde	250	2 096

Not 9 Inventarier och installationer Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300	300
Ingående avskrivningar	-90	-30
Årets avskrivningar	-60	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150	-90
Utgående redovisat värde	150	210

Not 10 Pågående ny- och ombyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 068	26 216
Årets nedlagda utgifter	516	28 187
Under året genomförda omfördelningar	-1 100	-335
Nedskrivning/Utrangeringar	-12 351	0
Försäljning	-39 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 208	54 068
Utgående redovisat värde	1 208	54 068

u N

Not 11 Ställda säkerheter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckning	343 863	507 394
	343 863	507 394

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Aktier i dotterföretag	7 761	7 761
	7 761	7 761

Not 12 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderbolaget

UAF Uppsala AB, 556688-2154, är moderbolag i denna koncern. Bolaget ägs av 595 stiftelser med anknuten förvaltning till Uppsala universitet, 14 av dessa stiftelser äger Uppsala Akademiförvaltning KB vilket har förvaltningsuppdraget.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har UAF Förvaltning AB samt UAF Skog AB likviderats. För övrigt har inga inköp eller försäljningar skett under året mellan koncernbolag som fortfarande ägs vid räkenskapsårets utgång. Ej heller har några transaktioner förutom räntekostnader skett mellan moderbolaget och dess ägare.

Övriga närstående företag

Fakturering har skett enligt marknadsmässiga principer från Uppsala Akademiförvaltning KB avseende förvaltningen under verksamhetsåret.

Not 13 Andra långfristiga fordringar Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	105 488
Tillkommande fordringar	290 400	
Avgående fordringar, amorteringar	0	-105 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 400	0
Utgående redovisat värde	290 400	0

CS NW

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	193	279
Vidarefakturerings ombyggnadskostnader mm	3 201	117
Övriga poster	121	0
	3 515	396

Not 15 Aktiekapital

Koncernen

Aktiekapitalet består av 800 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 800 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 16 Avsättningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt		
Uppskjuten skattekostnad avseende årets temporära skillnader	-4 916	815
Uppskjuten skatteintäkt avseende årets temporära skillnader	7 835	892
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	3 194	1 707

Skattesats

Skattesatsen är 20,6% (20,6%)

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder.

Uppskjuten skatteskuld

Anläggningstillgångar

Skattemässiga överavskrivningar	2 005	-2 636
Skatteeffekt övervärden fastigheter	32 747	40 582
Summa uppskjutna skatteskulder	34 752	37 946

Not 17 Upplåning

Samtliga skulder har en löptid som understiger 5 år. Den genomsnittliga räntesatsen på skulder till kreditinstitut uppgår per balansdagen till 3,6% (4,3). Lånet från aktieägarna löper med en räntesats på 5,9% (5,9).

W

2023070527548

**Not 18 Tillgångar och skulder som redovisas i flera poster
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 353	409 143
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 790	10 790
	409 143	419 933

Moderbolaget

Företagets fordringar på dotterbolag redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar på dotterbolag	410 845	421 636
Kortfristiga fordringar på dotterbolag	336 614	255 445
Kortfristiga skulder till dotterbolag	-2 089	-115 148
	745 370	561 933

Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 353	409 143
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 790	10 790
	409 143	419 933

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	19 437	19 601
Upplupet förvaltningsarvode	2 193	2 925
Upplupet revisionsarvode	98	230
Upplupna leverantörsfakturor	2 618	4 051
	24 346	26 807

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	19 437	19 601
Upplupet revisionsarvode	35	90
	19 472	19 691

u/v

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Årets avskrivningar	23 478	28 423
Rearesultat försäljning fastighet	-30 158	-3 995
Resultat från andelar i koncernföretag	23 000	0
	16 320	24 428

**Not 22 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 414	536 865
Kapitaltillskott	900	4 600
Försäljningar	-164 102	-51
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 212	541 414
Ingående nedskrivningar	-181 504	-181 504
Försäljningar	35 746	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-145 758	-181 504
Utgående redovisat värde	232 454	359 910

bb nr

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
UAF Godset 19:7 AB	100	100	1 000	7 761
UAF Ängen 20:1 AB	100	100	1 000	16 837
UAF Gärdet 56:1 AB	100	100	1 000	110
UAF Skotaren 12:1 AB	100	100	1 000	8 890
UAF Fastigheter AB	100	100	1 000	198 856
				232 454

	Org.nr	Säte
UAF Godset 19:7 AB	556541-8257	Uppsala
UAF Ängen 20:1 AB	556691-6200	Uppsala
UAF Gärdet 56:1 AB	556691-6192	Uppsala
UAF Skotaren 12:1 AB	556691-6093	Uppsala
UAF Fastigheter AB	556691-6002	Uppsala

**Not 24 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	421 636	432 982
Avgående fordringar	-10 790	-11 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 846	421 636
Utgående redovisat värde	410 846	421 636

le ✓

**Not 25 Förslag till disposition av resultatet
Moderbolaget**

2022-12-31


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:


balanserad vinst	236 389
årets vinst	28 143
	264 532
disponeras så att i ny räkning överföres	264 532

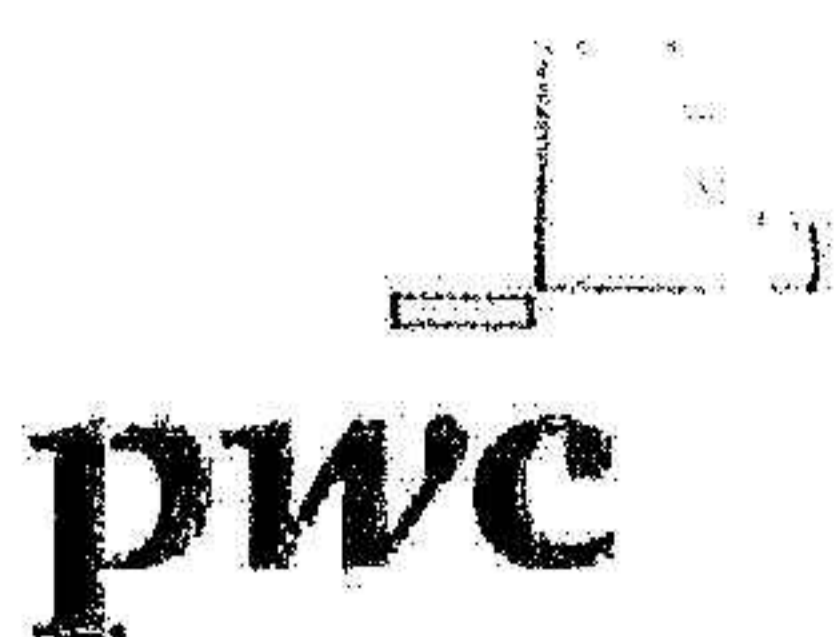
Uppsala 2023-06-19


Claes Östberg
Ordförande


Kent Berg
Ledamot / VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21


Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



2023070527550

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i UAF Uppsala AB, org.nr 556688-2154

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för UAF Uppsala AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

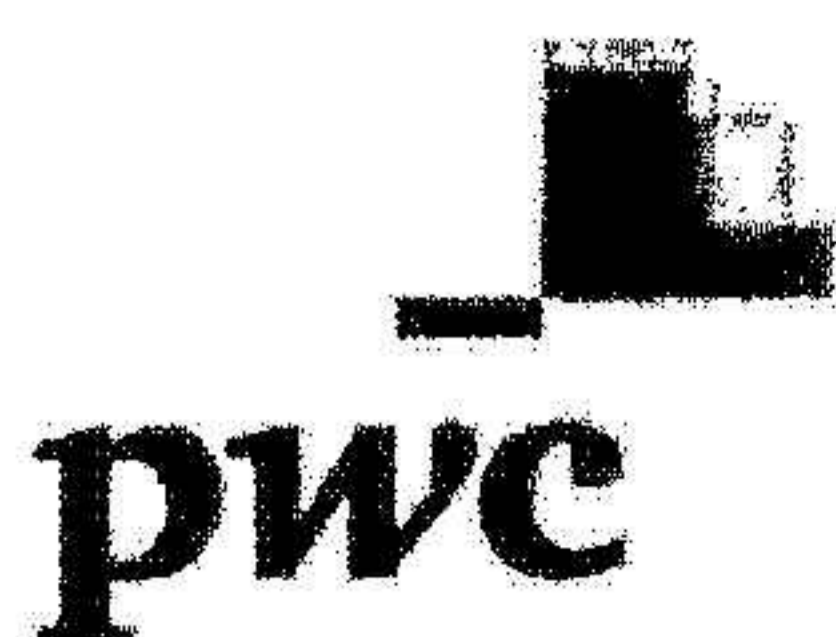
Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.



En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för UAF Uppsala AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

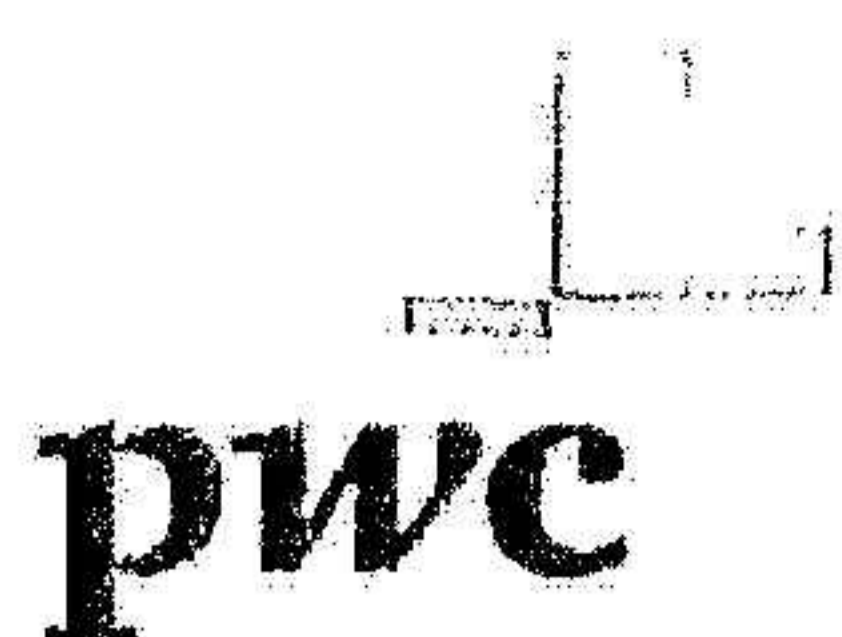
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



2023070527551

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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 21 juni 2023

A handwritten signature in black ink that reads 'Maria Wigenfeldt'.

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor