

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

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 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 juni 2023



Anneli Albäck

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
2022-01-01--2022-12-31

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 Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") i Uppsala kommun. 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. En totalrenovering av det gamla fabriks huset pågår och under året har arbetet med att omvandla en av byggnaderna till toppmoderna kontors- och labblokal för en ny hyresgäst påbörjats, med tillträde i mitten av 2023.

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	2022	2021	2019/2020
Nettoomsättning	31 526	26 522	16 190
Rörelseresultat	9 950	9 521	6 489
Resultat efter finansiella poster	2 461	3 738	2 877
Balansomslutning	471 515	329 442	285 841
Soliditet	1%	1%	1%

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och risk för recession. En expansiv penningpolitik under åren 2015-2019 och, framför allt, under pandemiåren 2020 och 2021 har bidragit till en underliggande efterfrågeinflation som nu tilltar pga ett svagt utbud föranlett av den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta produktionsbegränsningar i Kina.

Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. År av snabba skuldökningar har gjort många hushåll och företag räntekänsliga, vilket gör att åtsiramningarna får snabb effekt. Företag och hushåll behöver ta höjd för inflation, stigande räntor och vikande konjunktur med stora reallönefall. Men även för risker som normalt ligger långt utanför den egna verksamheten såsom energikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att detta inte ska påverka företagets affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Miljö

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten.

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Certifiering av byggprojekt för Hus Hermes och Hus Vega har inletts. För resterande hus i Kvarngärdet 27:2 är metod ännu inte vald.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 465 257
Årets resultat	-452 269
	<u>2 012 988</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	2 012 988
	<u>2 012 988</u>

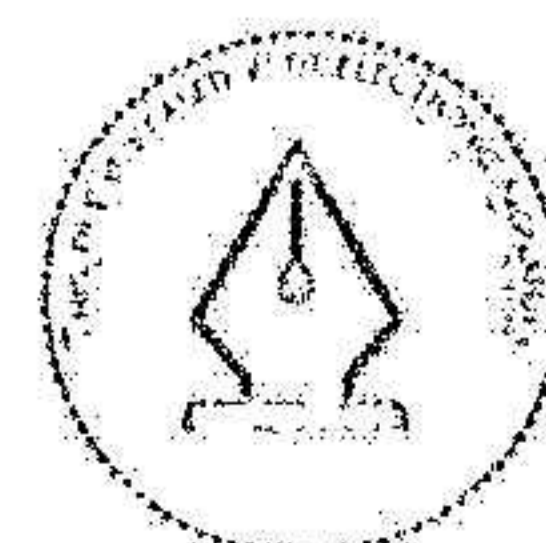
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 1.405.543 kr vilket förantlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 1%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	31 526	26 522
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-13 111	-12 822
Administrationskostnader		-2 492	-1 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-5 973	-2 593
Rörelseresultat	7,8	9 950	9 521
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6	2
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-7 495	-5 785
Resultat efter finansiella poster		2 461	3 738
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-1 406	0
Resultat före skatt		1 055	3 738
Skatt på årets resultat	11	-1 508	-1 458
ÅRETS RESULTAT		-453	2 280

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



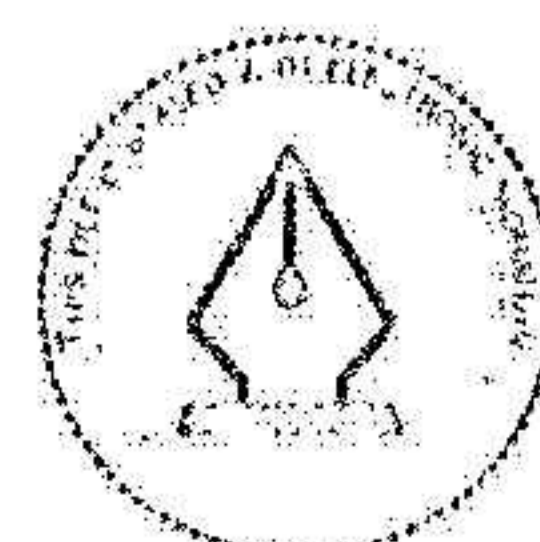
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	229 161	109 117
Inventarier	13	28 444	22 732
Pågående nyanläggningar	14	193 852	168 052
		<u>451 457</u>	<u>299 901</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	15	471	0
		<u>471</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		451 928	299 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	7	0
Aktuella skattefordringar		16 901	4 378
Övriga fordringar		2 551	23 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128	2 148
		<u>19 587</u>	<u>29 541</u>
Summa omsättningstillgångar		19 587	29 541
SUMMA TILLGÅNGAR		471 515	329 442

2023070731060

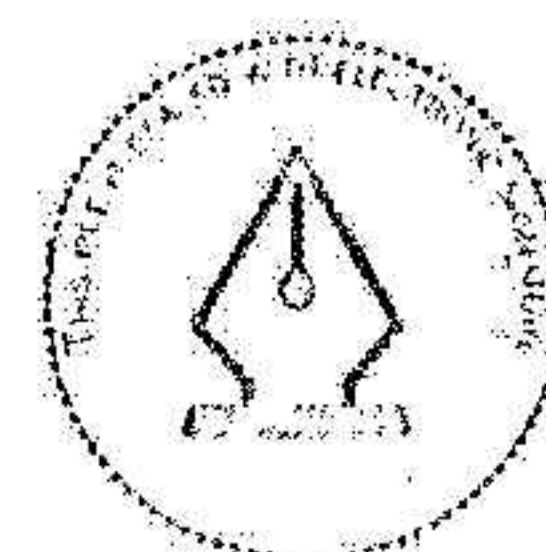


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 466	186
Årets resultat		-453	2 280
		<u>2 013</u>	<u>2 466</u>
Summa eget kapital		2 063	2 516
Obeskattade reserver		2 300	2 300
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	2 405	426
		<u>2 405</u>	<u>426</u>
Långfristiga skulder			
Depositioner från hyresgäster		236	236
Skulder till koncernföretag	18	400 000	0
		<u>400 236</u>	<u>236</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncern)		17 504	17 046
Leverantörsskulder		36 519	10 150
Skulder till koncernföretag	18	1 406	289 000
Övriga kortfristiga skulder		76	1 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 006	5 930
		<u>64 511</u>	<u>323 964</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		471 515	329 442



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

Document ID:
F033796D22D33469A8929193F100AA6D3

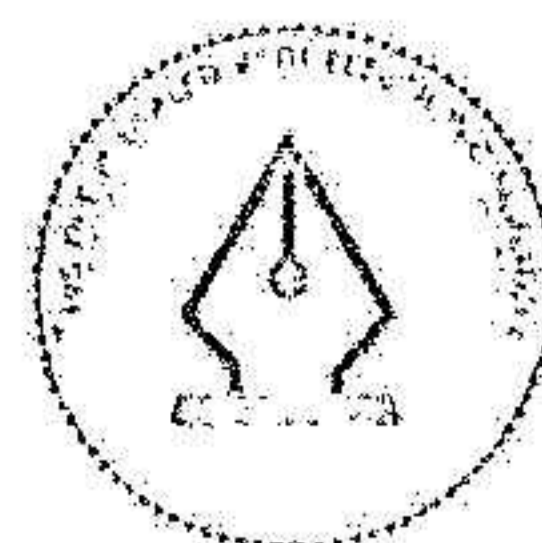
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

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 2021	50	0	186	236
Insatt aktiekapital				0
Årets resultat			2 280	2 280
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	2 280	2 280
Utgående balans per 31 december 2021	50	0	2 466	2 516

	<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
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



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

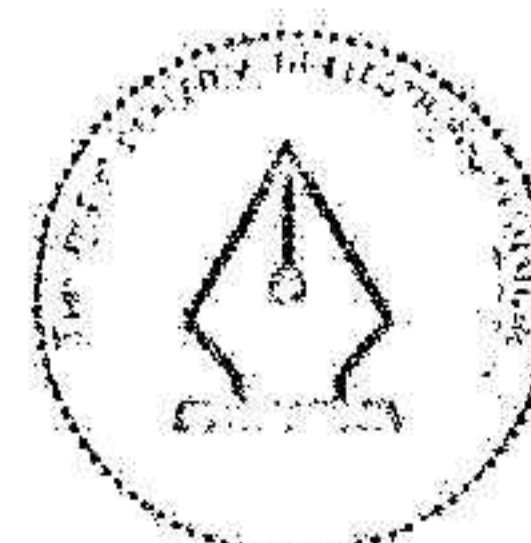
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 950	9 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	5 973	2 593
Erhållen ränta	6	2
Erlagd ränta	-7 495	-5 785
Betald inkomstskatt	0	-1 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 434	5 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	9 954	454
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	27 683	-10 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 071	-4 634
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-157 529	-48 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 529	-48 285
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)		
Depositioner från hyresgäster	0	236
Upptagna lån (koncernbolag)	400 000	34 000
Återbetalning av lån (koncernbolag)	-289 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111 000	34 236
Årets kassaflöde	-458	-18 683
Likvida medel vid årets början	-17 046	1 637
Likvida medel vid årets slut	-17 504	-17 046
varav nyttjad checkräkningskredit (koncern)	-17 504	-17 046
	-17 504	-17 046

2023070731063



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

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 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2022. 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.

Hysesintäkter

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

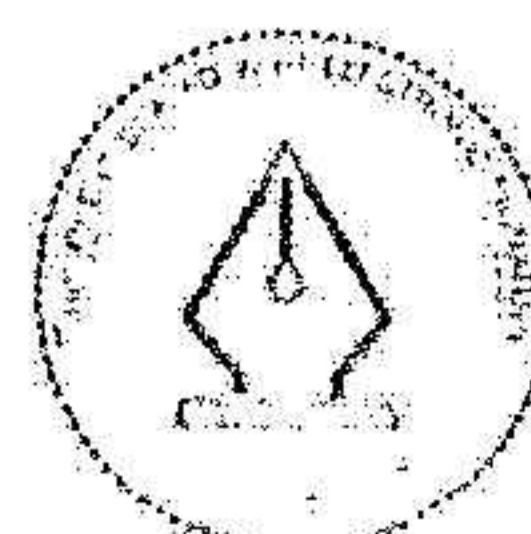
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skatteskostnaden 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
E033796D22E13469A8979193F100AA6D3

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 innehåller 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

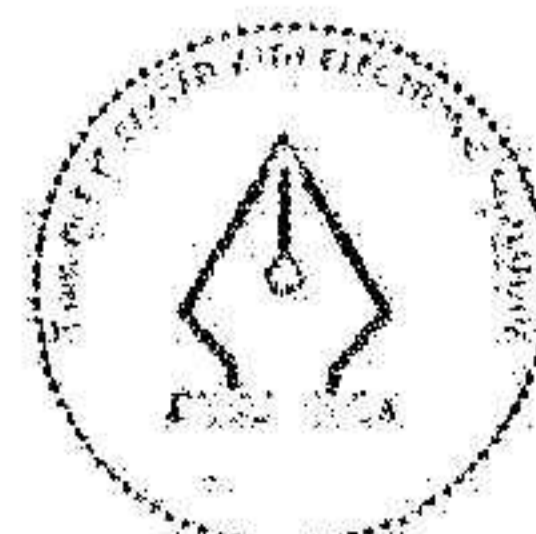
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

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 framåttriktat.



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

Document ID
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

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

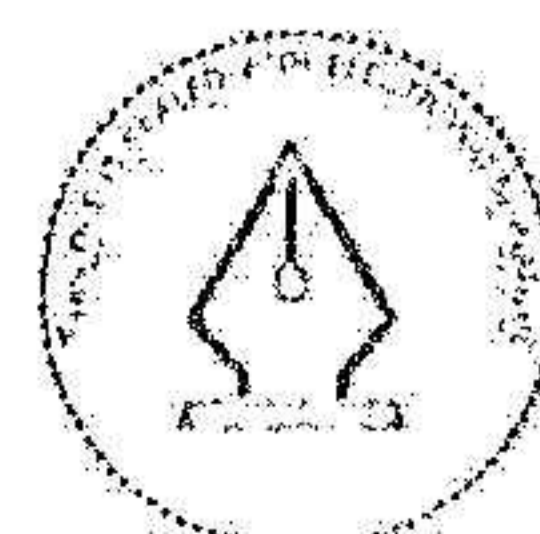
Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten 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:
F033796D22D3469A8929193F100AA61D3

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 (ansvarsförbindelser)

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.

Eventuall tillgångar

En eventuall tillgång 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 eventuall tillgång 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 exponerat 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
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

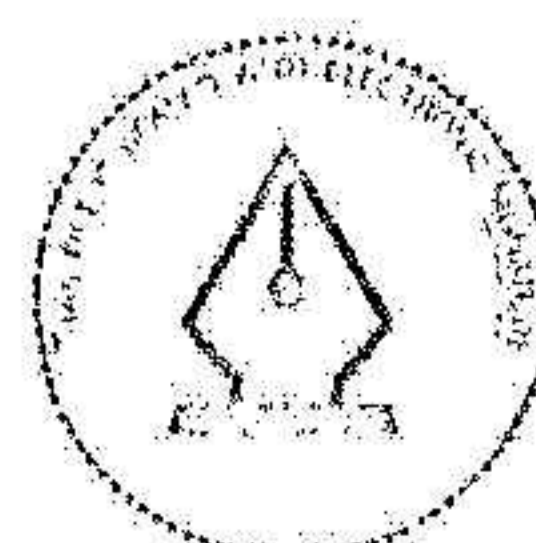
Kreditrisk

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.

2023070731068



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

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 31.609 tkr (25.290 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	30 792	28 683
Senare än ett år men inom fem år	66 263	65 966
Senare än fem år	14 618	17 711
Summa	111 673	112 360

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-5 173	-5 845
Reparation och underhåll	-1 989	-1 487
Förvaltningskostnader	-2 529	-2 800
Fastighetsskatt	-3 420	-2 690
Summa	13 111	12 822

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning Inom samma koncern

	2022	2021
Inköp	7 088	5 669
Försäljning	4 382	4 262

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

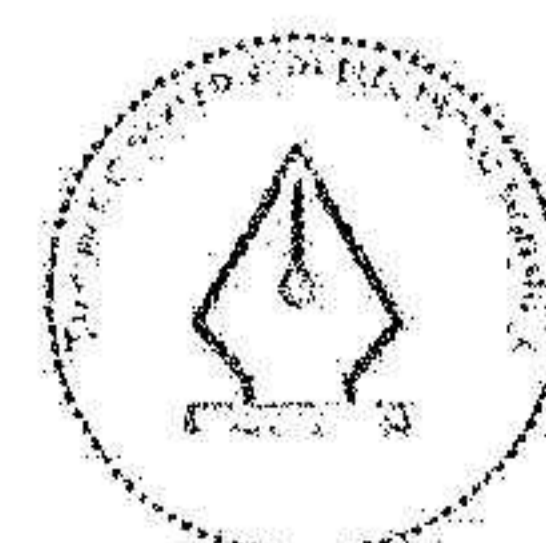
Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	2	2
Ränteintäkter, koncernföretag	4	0
Summa	6	2

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader	-1	-2
Räntekostnader, koncernföretag	-7 494	-5 783
Summa	-7 495	-5 785



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-1 135
Uppskjuten skatt	-1 508	-323
Skatt på årets resultat	-1 508	-1 458
Avstämning årets skattekostnad	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	1 055	3 738
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-217	-770
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	260
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-1 290	-948
Årets redovisade skattekostnad	-1 508	-1 458
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Aktuell skatt	0	-1 135
Uppskjuten skatt avseende Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-1 508	-323
Årets redovisade skattekostnad	-1 508	-1 458

Not 12 Byggnader och mark

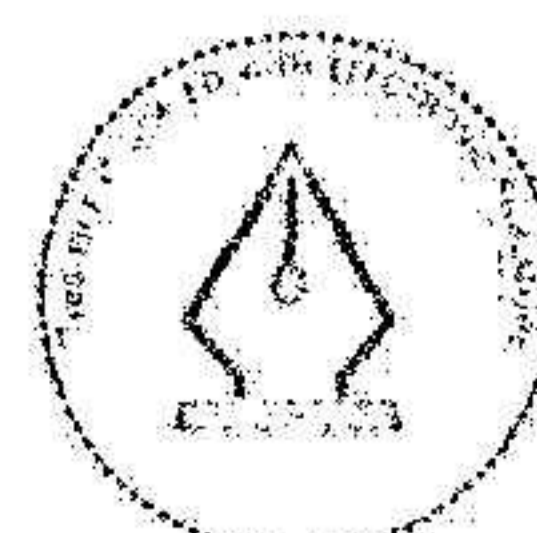
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 952	109 547
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	124 653	1 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 605	110 952
Ingående avskrivningar	-1 835	-500
Årets avskrivningar enligt plan	-4 609	-1 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 444	-1 835
Utgående planenligt restvärde	229 161	109 117
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 829	24 829
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	7 076	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 905	24 829
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 097	-839
Årets avskrivningar enligt plan	-1 364	-1 258
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 461	-2 097
Utgående planenligt restvärde	28 444	22 732



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

Document ID:
F033796D22D3469A8929193F100AA6D3

2023070731070

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	168 052	121 172
Årets omföring till byggnad	-83 539	-1 405
Årets omföring till markanläggning	-41 114	0
Årets omföring till inventarier	-7 076	0
Investeringar	157 529	48 285
Utgående redovisat värde	193 852	168 052

Not 15 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	471	0
Summa uppskjuten skattefordran	471	0
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	2 405	426
Summa uppskjuten skatteskuld	2 405	426

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

Not 16 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	7	0
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	7	0

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	0	-152
Årets reservering för osäkra kundfordringar	0	152
Summa reserv osäkra fordringar	0	0

Not 17 Eget kapital

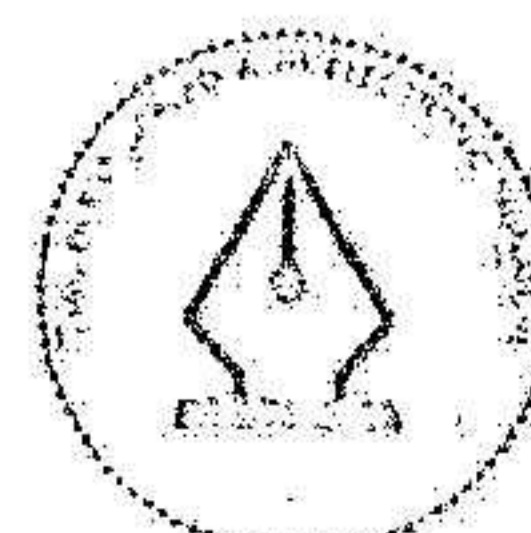
Aktiekapital

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. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 18 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga skulder	400 000	0
Räntebärande kortfristiga skulder	0	289 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	1 406	0
Summa	401 406	289 000



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

Document ID:
F033796F22D3469A8929193F100AA6D3

Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	822	0
Upplupna driftskostnader	285	399
Förutbetalda hyror	7 824	5 351
Övriga poster	75	180
Summa	9 006	5 930

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

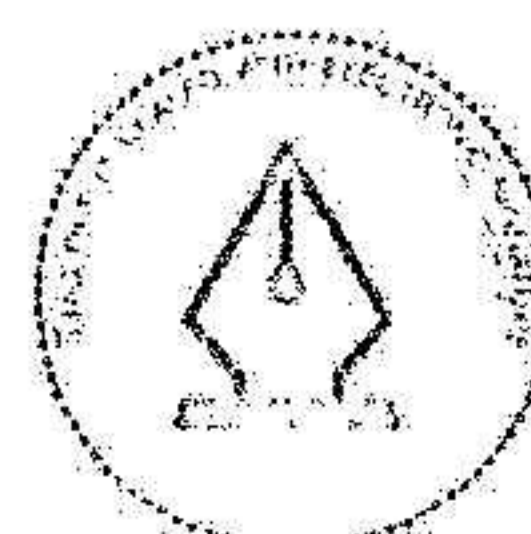
Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

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:
F033796D22F13469A8929193F100AA6D3

2023070731072

List of Signatures

Page 1/1

2023070731056

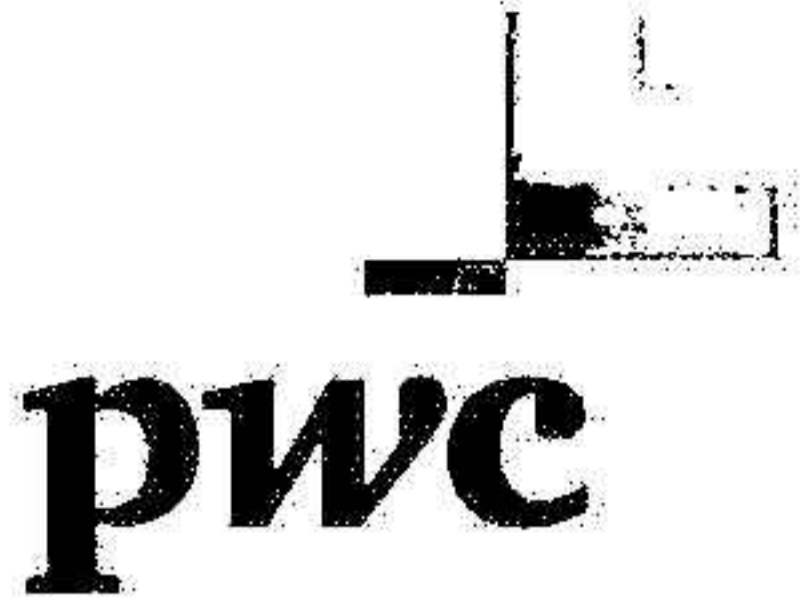
40. Uppsala Kvarngärdet 27-2 AB_RFR 2 ÅR 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-06-20 15:31 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-06-20 13:17 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-06-20 08:53 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-06-20 08:46 GMT+02



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

External reference: F033796D22D3469A8929193F100AA6D3



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 2022.

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 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 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.

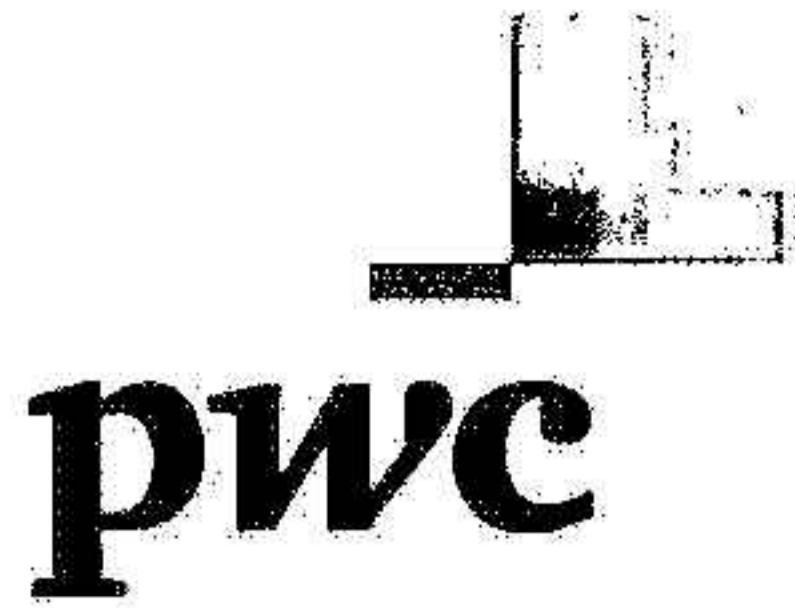
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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

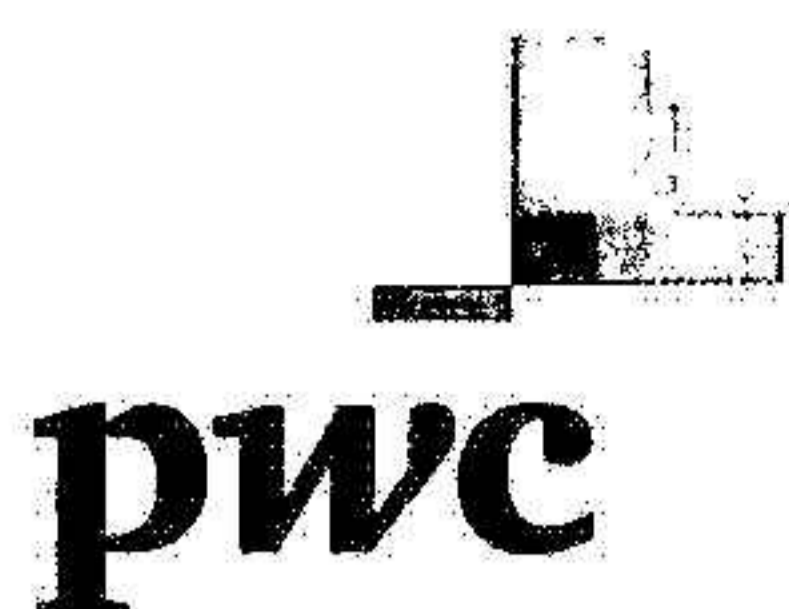
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken 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
- 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

2023-06-20 13:42:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Granskare

Fosia Abdiweli Malin

Leveranskanal: E-post

2023070731076