

**Årsredovisning**  
för  
**UAF Slottsvälv AB**  
556692-1168  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i UAF Slottsvälv AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala den 14 juni 2024

  
Kent Berg

# Årsredovisning

för

## UAF Slottsvalvet AB

556692-1168

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för UAF Slottsvalvet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten omfattar att äga och förvalta jord- och skogsbruksfastigheter. Bolaget som har sitt säte i Uppsala, äger fastigheterna Österhammar 3:5, Sällinge 10:1 och Sällinge 4:5 i Lindesbergs kommun samt Västgöthyttan 4:18 i Nora kommun. Bolaget har inga anställda.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till UAF Uppsala AB, 556688-2154, med säte i Uppsala, som upprättar koncernredovisning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades första november 2023 av UAF Uppsala AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	788	3 276	2 823	548	380
Resultat efter finansiella poster	-1 299	349	162	46	-1 131

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	16 000	-424	349	<b>15 925</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		349	-349	<b>0</b>
Årets resultat			-966	<b>-966</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 000</b>	<b>-75</b>	<b>-966</b>	<b>14 958</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-75 422
årets förlust	-966 291
	<b>-1 041 713</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 041 713
	<b>-1 041 713</b>

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

*BNW*

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		788	2 861
Övriga rörelseintäkter		339	415
		<b>1 127</b>	<b>3 276</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 232	-1 289
Fastighetsskatt		-24	-42
Externa kostnader	2	-568	-423
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-650	-646
Övriga rörelsekostnader		0	-82
		<b>-2 474</b>	<b>-2 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 347</b>	<b>794</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		48	9
		<b>48</b>	<b>9</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 299</b>	<b>803</b>
Bokslutsdispositioner		352	-352
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-947</b>	<b>451</b>
Skatt på årets resultat		-19	-102
<b>Årets resultat</b>		<b>-966</b>	<b>349</b>

BN

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	91 954	91 032
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	137	198
Inventarier, verktyg och installationer	5	707	7 583
		<b>92 798</b>	<b>98 813</b>

#### Summa anläggningstillgångar

92 798

98 813

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos moderföretag		1 269	0
Aktuella skattefordringar		0	222
Övriga fordringar		331	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	30
		<b>1 611</b>	<b>262</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

125

3 356

1 736

3 618

### SUMMA TILLGÅNGAR

94 534

102 431

*ls/w*

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

16 000

16 000

**16 000**

**16 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-75

-424

Årets resultat

-966

349

**-1 041**

**-75**

**Summa eget kapital**

**14 959**

**15 925**

**Obeskattade reserver**

0

352

#### **Avsättningar**

Övriga avsättningar

80

60

**Summa avsättningar**

**80**

**60**

#### **Långfristiga skulder**

6

Skulder till moderföretag

79 445

0

**Summa långfristiga skulder**

**79 445**

**0**

#### **Kortfristiga skulder**

6

Skulder till koncernföretag

0

85 881

Övriga skulder

0

55

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

50

158

**Summa kortfristiga skulder**

**50**

**86 094**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**94 534**

**102 431**

LSN

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget har valt att frivilligt upprätta årsredovisningen enligt K3-reglerna varför lätttnadsreglerna för mindre företag har tillämpats.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### *Hysesintäkter*

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

##### *Jord- och skogsintäkter*

Jordbruksarrenden aviseras enligt arrendelagen i november och periodiseras linjärt i resultaträkningen och ingår i posten *Nettoomsättning*. Förskottsarrende redovisas i posten *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* och upplupna arrendeintäkter redovisas i posten *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*.

Vid rotpostförsäljning av skog faktureras 70% av kontraktsvärdet vid kontraktets undertecknande och redovisas som intäkt. Då avverkningen är klar regleras den slutliga intäkten som baseras på avräkningar/mätbesked från sågverken. Intäkter från rotpostförsäljning redovisas under i posten *Nettoomsättning*.

Jaktarrenden faktureras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen, intäkterna ingår i posten *Nettoomsättning*. Förskottsarrenden redovisas i posten *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*.

Övriga skogsintäkter intäktsförs vid fakturering och ingår i posten *Nettoomsättning*.

##### *Erhållna stöd*

Stöd från Jordbruksverket redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

##### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

##### *Räntekostnader*

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till. I posten räntekostnader ingår den negativa ränta på bankkontot som debiteras av banken.

#### Inkomstskatter

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

GN

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

### 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, utrangeras eventuellt 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 utrangering eller avyttring när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering 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. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Hyreshus och bostäder	
Stommar och fönster	50
Yttertak, El	40
Ventilation, Badrum, Kök	30
Larm, Styr/övervakningssystem	15
Hyresgästpassningar	kontraktstid
Markanläggningar	20
Övriga byggnader	25

KS N

### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter är förvaltningsfastigheter vilka 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 *Byggnader 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 företaget 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 bedömer företaget 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.

### Ändrade uppskattningar

Nyttjandeperioderna är förändrade jämfört med tidigare år för att stämma överens med övriga koncernbolag.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Underhåll	111	175
Driftskostnad	1 122	1 114
	<b>1 233</b>	<b>1 289</b>

125 NW

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 470	95 160
Inköp	1 197	86
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 776
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 667</b>	<b>92 470</b>
Ingående avskrivningar	-1 438	-1 218
Försäljningar/utrangeringar	0	18
Årets avskrivningar	-275	-238
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 713</b>	<b>-1 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 954</b>	<b>91 032</b>
Marknadsvärde	125 000	

Samtliga fastigheter utgör förvaltningsfastigheter som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastighet.

Hyres- och kontorsbyggnader värderas huvudsakligen genom intern värdering, i vissa fastigheter har oberoende värderingsman anlåtts. I båda fallen har värderingen baserats på en kassaflödesmodell med bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde.

Vid värdering av skogsinnehavet används diskonterade kassaflöden. Dessa baseras på den gällande långsiktiga avverkningsberäkningar samt gällande prislistor 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.

Jordbruksfastigheterna har värderats genom intern värdering. Fastigheternas brukningscentra och ingående ekonomibygnader har åsatts ett standardvärde. Åker- och betesmark har indelats i värdeområden där marken har tilldelats ett pris per hektar vilket används inom respektive värdeområde. Som värderingsgrund har använts statistik från genomförda fastighetsaffärer i jämförande område. Småhus, dvs bostäder och mindre byggnader belägna på jord- och skogsbruksfastigheter har marknadsvärderats genom uppräkningsmetod med 1,33% av taxeringsvärdet.

AS

### Not 5 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 602	9 068
Försäljningar/utrangeringar	-6 561	-466
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 041</b>	<b>8 602</b>
Ingående avskrivningar	-822	-507
Försäljningar/utrangeringar		93
Årets avskrivningar	-375	-408
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 197</b>	<b>-822</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>844</b>	<b>7 780</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder till moderbolaget redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till moderbolag	79 445	0
	<b>79 445</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordran hos moderbolag	1 269	0
	<b>1 269</b>	<b>0</b>

Uppsala den 19 mars 2024

  
Claes Östberg  
Ordförande

  
Kent Berg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02



Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i UAF Slottsvalvet AB, org.nr 556692-1168

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för UAF Slottsvalvet AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av UAF Slottsvalvet ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för UAF Slottsvalvet AB.

### 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 UAF Slottsvalvet AB 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

Mina 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 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för UAF Slottsvalvet AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.





2024062421753

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till UAF Slottsvalvet AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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, eller

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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att avdragen skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Uppsala den 2 maj 2024

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor