

Årsredovisning
för
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 26/5-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Mario Pagliaro

Årsredovisning
för
Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB
559226-7651
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, äga, förvalta samt bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm: Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB bedriver fastighetsförvaltning och äger sedan den 30 april 2020 fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken"). Fastigheten består av fyra byggnader om totalt ca 23.300 kvm med olika karaktär där den äldsta delen byggdes 1899. I kvarteret låg en gång Nymans Verkstäder, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik. Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB. Inga löner och ersättningar har utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Oron på den globala aktiemarknaden och hot om tullar från Trumps administration kan innebära att den globala ekonomin kommer att präglas av hög och ojämn inflation, låg produktivitet och högre räntor jämfört med det senaste decenniet. USA förväntas minska sitt engagemang i att skydda globala handelsleder, vilket kan leda till fler handelshinder och ökad protektionism. Denna trend förstärks av USA:s minskande vilja att stödja globalisering och Donald Trumps ibland oförutsägbara "America-First"-politik. Klimatförändringar är en annan viktig faktor som driver på investeringar i förnybar energi, vilket påverkar energipriser och produktionskostnader. Sverige, tillsammans med Norge, Storbritannien och Irland, är bland de få europeiska länder som väntas ha en stabil BNP-tillväxt de kommande tio åren. Den ekonomiska återhämtningen i Sverige kommer att drivas av statliga stimulanser, investeringar i försvar, infrastruktur och produktionskapacitet. I detta ekonomiska klimat förväntas de långsiktiga räntorna ligga något under inflationstakten, vilket innebär låga eller negativa realräntor. Fastighetssektorn kommer att gynnas av ett sådant ekonomiskt scenario, speciellt inom de segmenten där hyrorna är KPI reglerade och fastigheterna är centralt belägna i tillväxtorter. Bonnier Fastigheter AB kommer att agera utifrån den av styrelsen fastställda strategi som innebär fortsatt differentiering i fastighetsbeståndet, konsolidering av ägandet och fokus på kassaflödet.

Hållbarhetsupplysningar

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 i enlighet med BREEAM In-Use. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Hus Hermes, Hus Apollo och Hus Tellus har erhållit betyget Very Good medan Hus Vega som nyligen renoverats har erhållit det högre betyget Excellent.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	57 473	46 842	31 526	26 522
Resultat efter avskrivningar	18 264	13 688	9 950	9 521
Resultat efter finansiella poster	-11 007	-4 963	2 461	3 738
Balansomslutning	545 845	541 091	471 515	329 442
Soliditet (%)	0	1	1	1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 390 984
årets förlust	-4 386 596
	4 388
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 388
	4 388

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 10.000.000 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande. Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 0,4%. 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.

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

2025061215650

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	57 474 57 474	46 842 46 842
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-16 171	-16 723
Övriga externa kostnader		-8 620	-7 041
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 419	-9 390
		-39 210	-33 154
Rörelseresultat	6, 7	18 264	13 688
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-29 317	-18 690
		-29 271	-18 651
Resultat efter finansiella poster		-11 007	-4 963
Bokslutsdispositioner		10 000	9 545
Resultat före skatt		-1 007	4 582
Skatt på årets resultat	10	-3 380	-3 804
Årets resultat		-4 387	778

2025061215651

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	358 444	362 550
Inventarier, verktyg och installationer	12	150 603	157 341
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	23 354	10 301
		532 401	530 192
Summa anläggningstillgångar		532 401	530 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	11	14
Fordringar hos koncernföretag	15	11 600	9 545
Aktuella skattefordringar		0	884
Övriga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 833	453
		13 444	10 899
Summa omsättningstillgångar		13 444	10 899
SUMMA TILLGÅNGAR		545 845	541 091

2025061215652

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 391	2 013
Årets resultat		-4 387	778
		4	2 791
Summa eget kapital		54	2 841
Obeskattade reserver		2 300	2 300
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen		6 368	5 739
Summa avsättningar		6 368	5 739
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	500 000	400 000
Depositioner från hyresgäster		236	236
Summa långfristiga skulder		500 236	400 236
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		11 368	105 492
Leverantörsskulder		3 474	9 809
Aktuella skatteskulder		2 081	0
Övriga skulder		1 215	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 749	14 414
Summa kortfristiga skulder		36 887	129 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		545 845	541 091

2025061215653

Rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	2 466	-453	2 063
Omföring av föregående års resultat		-453	453	0
Årets resultat			778	778
Summa totalresultat		-453	1 231	778
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	2 013	778	2 841
Omföring av föregående års resultat		778	-778	0
Aktieägartillskott		1 600		1 600
Årets resultat			-4 387	-4 387
Summa totalresultat		2 378	-5 165	-2 787
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	4 391	-4 387	54

2025061215654

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		18 264	13 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		14 419	9 390
Erhållen ränta		46	39
Erlagd ränta		-29 367	-18 690
Betald inkomstskatt		214	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 576	4 427
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4	15
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 378	18 219
Förändring av leverantörsskulder		-6 335	-26 711
Förändring av kortfristiga skulder		5 340	6 999
Koncernbidrag erhållna/lämnade		9 545	-1 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 752	1 543
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 628	-88 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 628	-88 125
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	0
Återbetalning lån (koncernbolag)		0	-1 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		100 000	-1 406
Årets kassaflöde		94 124	-87 988
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-105 492	-17 504
Likvida medel vid årets slut		-11 368	-105 492

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2024. 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.

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

Moderföretag i den största koncernen som AB 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.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

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

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

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

Övriga 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
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnadsinventarier	10-20 år

Aktiverade hyresgäst Anpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

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

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

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.

2025061215657

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.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

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 värdetförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

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.

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 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.

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 s k 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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar
Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

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

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

2025061215661

Not 3 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

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.

Not 4 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 37.832 tkr (44.915 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	42 148	52 334
Senare än ett år men inom fem år	140 739	154 075
Senare än fem år	131 958	133 413
	314 845	339 822

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifkostnader	8 887	7 115
Reparation och underhåll	1 364	3 549
Förvaltningskostnader	3 628	2 640
Fastighetsskatt	2 292	3 420
	16 171	16 724

2025061215662

Not 6 Arvode till revisorer

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

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024	2023
Inköp	11 403	11 208
Försäljning	0	-3 238
	11 403	7 970

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	-16	0
Ränteintäkter	-31	-38
	-47	-38

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	29 318	18 685
Övriga räntekostnader	-1	5
	29 317	18 690

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	-2 750	0
Uppskjuten skatt	-629	-3 804
Skatt på årets resultat	-3 379	-3 804
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-1 007	4 582
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-207	944
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-6	-7
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	3 593	2 867
Redovisad skattekostnad	3 380	3 804

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:
Uppskjuten skatt avseende årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

2025061215663

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 413	235 605
Inköp	3 304	138 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 717	374 413
Ingående avskrivningar	-11 863	-6 444
Årets avskrivningar	-7 409	-5 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 272	-11 863
Utgående redovisat värde	358 445	362 550
Varav anskaffningsvärde mark	34 568	34 568
	34 568	34 568

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 773	31 905
Inköp	272	132 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 045	164 773
Ingående avskrivningar	-7 432	-3 462
Årets avskrivningar	-7 010	-3 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 442	-7 433
Utgående redovisat värde	150 603	157 340

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	10 301	193 852
Årets omföring till byggnad	-3 304	-138 086
Årets omföring till markanläggning		-722
Årets omföring till inventarier	-272	-132 868
Investeringar	16 629	88 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 354	10 300
Utgående redovisat värde	23 354	10 300

2025061215664

Not 14 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	11	14
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
	11	14

Not 15 Fordrigar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	10 000	9 545
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (aktieägartillskott)	1 600	0
	11 600	9 545

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

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

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 17 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande långfristiga skulder	-500 000	-400 000
	-500 000	-400 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-2 027	-2 077
Upplupna driftskostnader	-634	-596
Förskottsbetalda hyror	-12 162	-11 734
Övriga interimsskulder	-3 925	-7
	-18 748	-14 414

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförepliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
Eventalförepliktelser	0	0
	0	0

2025061215665

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Tomas Hermansson
Ordförande

Mario Pagliaro

Thomas Tranberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2025061215666



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 18:13

SENT BY OWNER:

Emelie Danielsson • 26.05.2025 12:58

DOCUMENT ID:

Hke_taZMII

ENVELOPE ID:

SydSYTbGle-Hke_taZMII

DOCUMENT NAME:

559226-7651 Uppsala Kvarngärdet 20240101-20241231

v2.pdf

19 pages

SHA-512:

777eaf30ee6babc8d43311233fa7f45858b34183b8a710

a69597d37ba0215a78e30f821a20537cd5e835bb5a5dc

14af82c1d4aaec53f44d6b85062d9eb473d01

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

2025061215667

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mario Pagliaro	✍ Signed	26.05.2025 13:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/18)
mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se	Authenticated	26.05.2025 13:02	Low	IP: 80.72.11.69
BO THOMAS TRANBERG	✍ Signed	26.05.2025 13:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/08/26)
thomas.tranberg@bonnierfastigheter.se	Authenticated	26.05.2025 13:04	Low	IP: 80.72.11.69
TOMAS HERMANSSON	✍ Signed	26.05.2025 13:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/12/20)
tomas.hermansson@bonnierfastigheter.se	Authenticated	26.05.2025 13:17	Low	IP: 104.28.31.63
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	✍ Signed	26.05.2025 18:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/12/10)
helena.ehrenborg@pwc.com	Authenticated	26.05.2025 16:23	Low	IP: 62.119.64.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kvarngärdet 27:2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 16:04:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061215670