

**Årsredovisning**  
för  
**Uttrans Förvaltnings AB**  
556183-9191

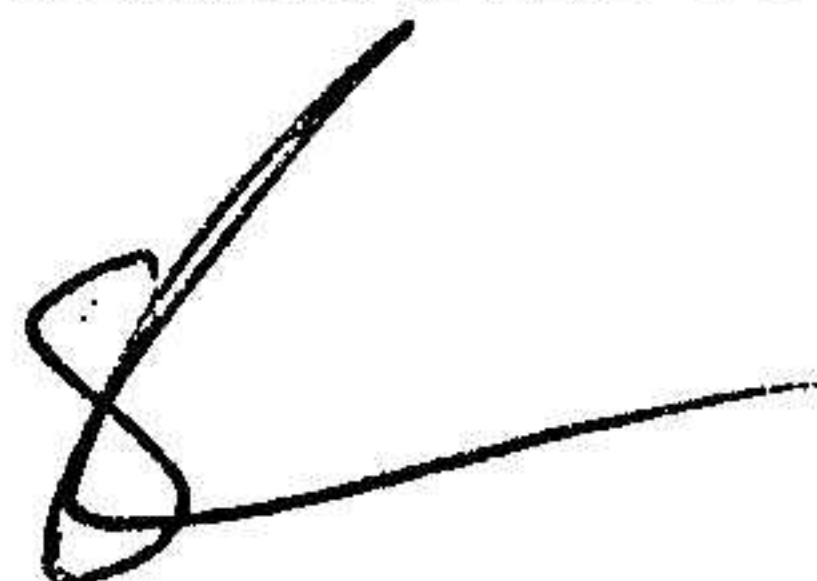
Räkenskapsåret  
2021-09-01 - 2022-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Uttrans Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-11-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vendelsö 2022-11-25



Stefan Liljestränd

**Årsredovisning**  
för  
**Uttrans Förvaltnings AB**

556183-9191

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31



Styrelsen och verkställande direktören för Uttrands Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Uttrands Förvaltning äger fastigheten Lindhov 15:25 i Uttran i Botkyrka kommun. Bolaget är sedan januari 2013 ett helägt dotter-dotterbolag till Liljestrand Group AB, 556609-1277.

På fastigheten förvaltar bolaget det f.d länssjukhuset som innehåller 10 914 kvm uthyrbar yta fördelat på ca bostäder 8 796 kvm samt lokaler 2 118 kvm.

Fastigheten är fullt uthyrd och nuvarande hyresgäster utgörs av Botkyrka kommun som bedriver en LSS-dagverksamhet, några mindre lokalhyresgäster samt 189 hyreslägenheter.

Bolaget hyr ut och förvaltar ca 1 000 garage-samt markparkeringar inom Kvarnsjön, Uttran.

Fastighetens om-tillbyggnad är nu slutförd utav Liljestrand Group AB avseende merparten av åtgärder som styrelsen har beslutat.

Ombyggnaden av norra flygeln startade hösten 2013 och har sedan pågått under ca 2 år med färdigställande under hösten 2015. Denna del omfattade ca 70 hyresrätter.

Arbetena med om- och tillbyggnad av östra och västra flyglarna slutfördes under 2019/2020.

Kommunens LSS-verksamhet inryms inom soutterängplanet på östra och västra flygeln. Totalt ca 1 400 kvm med inflyttning 1 april 2017. En takvåning producerades i slutet av 2017 där det skapades totalt 115 nya hyreslägenheter med successiv inflyttning där 24 lägenheter flyttade in redan i juli 2017. Resterande 91 lägenheter hade inflyttning från september 2017 tom mars 2018.

Bolaget har belånat sin fastighet och har därför en omfattande utlåning till sitt moderbolag som ränteberäknas.

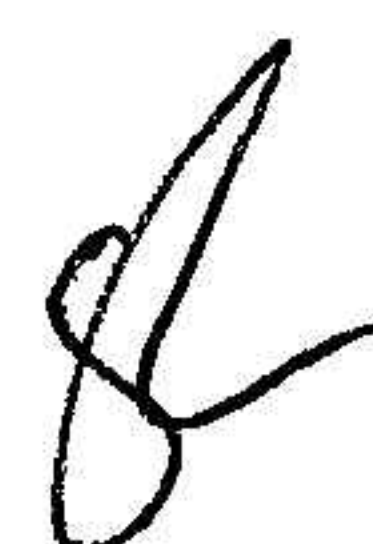
Företaget har sitt säte i Haninge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På fastigheten fortsätter installationen av bergvärme.

Bolaget har även påbörjat ombyggnationen av fastigheten Botkyrka Lindhov 15:32 till ett nytt hyreshus där det skapas ca 20 mindre och yteffektiva lägenheter. Inflyttning beräknas till slutet av 2022.

Bolaget har fått extra kostnader i underhåll och renovering av ett flertal lägenheter som har påverkat resultatet.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	26 705	25 440	23 894	22 713	19 740
Resultat efter finansiella poster	4 967	7 188	8 005	8 413	9 082
Balansomslutning	288 927	238 278	236 957	271 152	268 633
Soliditet (%)	7	5	5	4	5

### Förändringar i eget kapital

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	10 589 656	3 161 997	<b>14 951 653</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 161 997	-3 161 997	<b>0</b>
Årets resultat				3 915 931	<b>3 915 931</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>13 751 653</b>	<b>3 915 931</b>	<b>18 867 584</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 751 653
årets vinst	3 915 931
	<b>17 667 584</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	17 667 584

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

2022112909908

## Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Hysesintäkter		26 705 159	25 439 684
Övriga rörelseintäkter		169 185	100 000
		<b>26 874 344</b>	<b>25 539 684</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 475 115	-8 910 571
Personalkostnader	2	-389 968	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 963 218	-6 838 690
		<b>-18 828 301</b>	<b>-15 749 261</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 046 043</b>	<b>9 790 423</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		1 309 699	482 306
Räntekostnader		-4 388 446	-3 084 982
		<b>-3 078 747</b>	<b>-2 602 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 967 296</b>	<b>7 187 747</b>
Bokslutsdispositioner	3	-1 051 365	-4 025 750
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 915 931</b>	<b>3 161 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 915 931</b>	<b>3 161 997</b>

*h*

*[Signature]*

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

215 002 692

217 727 878

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

5

0

0

**215 002 692**

**217 727 879**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

73 064 943

15 056 287

**73 064 943**

**15 056 287**

**Summa anläggningstillgångar**

**288 067 634**

**232 784 166**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

444 856

225 358

Fordringar hos koncernföretag

92 672

90 138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

321 692

216 681

**859 220**

**532 177**

*Kassa och bank*

0

4 961 822

**Summa omsättningstillgångar**

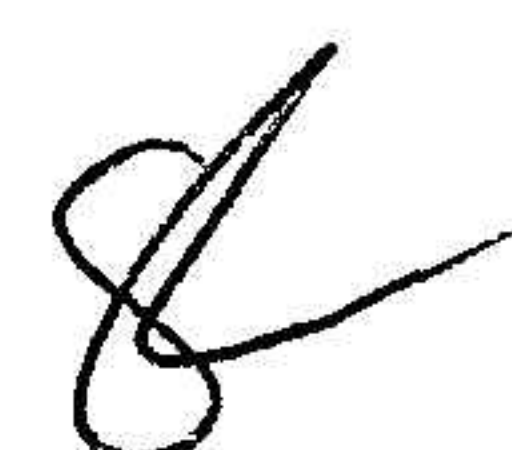
**859 220**

**5 493 999**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**288 926 854**

**238 278 165**



## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Reservfond

200 000

200 000

**1 200 000**

**1 200 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

13 751 653

10 589 656

Årets resultat

3 915 931

3 161 997

**17 667 584**

**13 751 653**

#### **Summa eget kapital**

**18 867 584**

**14 951 653**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

263 115 000

217 258 000

#### **Summa långfristiga skulder**

**263 115 000**

**217 258 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 768 000

2 268 000

Förskott från kunder

43 125

43 125

Leverantörsskulder

295 174

144 228

Skulder till koncernföretag

0

640 649

Aktuella skatteskulder

264 957

146 454

Övriga kortfristiga skulder

254 957

262 023

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

3 318 057

2 564 033

#### **Summa kortfristiga skulder**

**6 944 270**

**6 068 512**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**288 926 854**

**238 278 165**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheten redovisas i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser.

#### 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 eventuell kvarvarande del av 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 löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Stomme*

Betong 75 år

Utfackningsväggar 50 år

Lättväggar 50 år

*Tak 30 år*

#### *Fasad*

Fasadskiva 50 år

Monteringssystem 50 år

Utvändig vädertålig gipsskiva 50 år

Fönster och dörrar 30 år

#### *Installationer*

Hiss 30 år

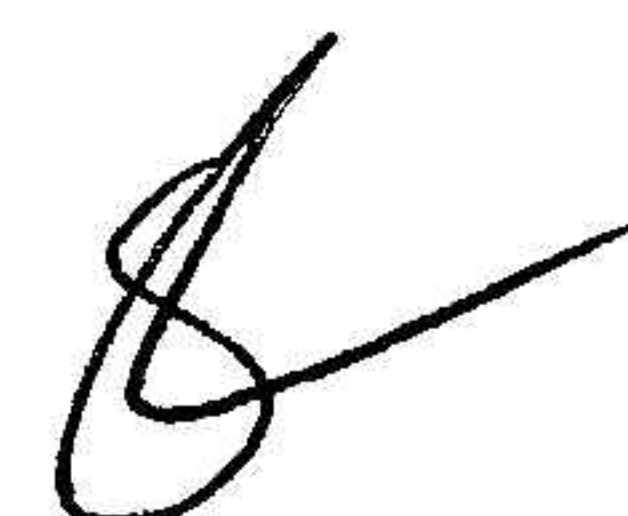
Ventilation 30 år

Värme & sanitet 30 år

El-installationer (larm, passage och styr) 30 år

Kök och inredning 30 år

Vitvaror 10 år



*Hyresgästanpassningar 15 år*  
Ytskikt (parkett, kakel-klinker mm) 20 år  
Måleri 15 år

*Mark/utvändigt*

Balkonger och balkongräcken 40 år  
Växter, cykelställ, bänkar mm 20 år  
Marksten, betongstöd och asfalt 40 år

**Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

**Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av hyresrätter och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

**Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Liljestrand Fastigheter AB, org nr 556726-7033. Moderbolaget för den största koncern bolaget ingår i är Liljestrand Group AB, org nr 556609-1277, med säte i Haninge kommun. Detta moderbolag upprättar koncernredovisning.

Inköp av tjänster från andra koncernbolag har gjorts med 4 681 kSEK (2 555) samt inköp fastighetsbyggnation har skett från koncernbolag med 1 878 kSEK (3 432). Försäljning av värme har skett till andra koncernbolag med 319 kSEK (217). Bolaget har erhållit ränteintäkter från andra koncernbolag med 1 275 kSEK (462).

**Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

**Not 2 Medelantalet anställda**

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	0,7	0

0,7

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Lämnade koncernbidrag	-1 051 365 <b>-1 051 365</b>	-4 025 750 <b>-4 025 750</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	244 887 845	231 081 096
Inköp	4 238 031	12 856 749
Omklassificeringar		950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>249 125 876</b>	<b>244 887 845</b>
Ingående avskrivningar	-27 159 966	-20 321 276
Årets avskrivningar	-6 963 218	-6 838 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 123 184</b>	<b>-27 159 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 002 692</b>	<b>217 727 879</b>
Bokfört värde byggnader	202 855 307	205 580 494
Bokfört värde mark	12 147 385	12 147 385
	<b>215 002 692</b>	<b>217 727 879</b>

Fastigheten har värderats i augusti 2020 utav Nordier Property Advisors till 505 MSEK.

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	950 000
Försäljningar/utrangeringar		-950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 056 287	20 920 082
Tillkommande fordringar	58 008 656	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 064 943</b>	<b>20 920 082</b>
Amorteringar, avgående fordringar		-5 863 795
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>		<b>-5 863 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 064 943</b>	<b>15 056 287</b>

*m*

*[Signature]*

### Not 7 Långfristiga skulder

När bolagets långfristiga skulder till kreditinstitut om 263 115 tkr (217 258) förfaller till betalning är styrelsens avsikt att förnya lånen. Krediterna beräknas ligga kvar på den nivå som redovisas ovan även i nästa bokslut.

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	762 629	524 484
Förutbetalda hyresintäkter	2 168 148	1 824 084
Övriga poster	387 280	215 465
	<b>3 318 057</b>	<b>2 564 033</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Avseende skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	248 400 000	228 400 000
	<b>248 400 000</b>	<b>228 400 000</b>

Vendelsö 2022-11-25



Stefan Liljestränd  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-25

BDO Mälardalen AB



Hans-Ulric Josefsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **Uttrans Förvaltnings AB**  
Org.nr. 556183-9191

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uttrans Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uttrans Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uttrans Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Uttrans Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

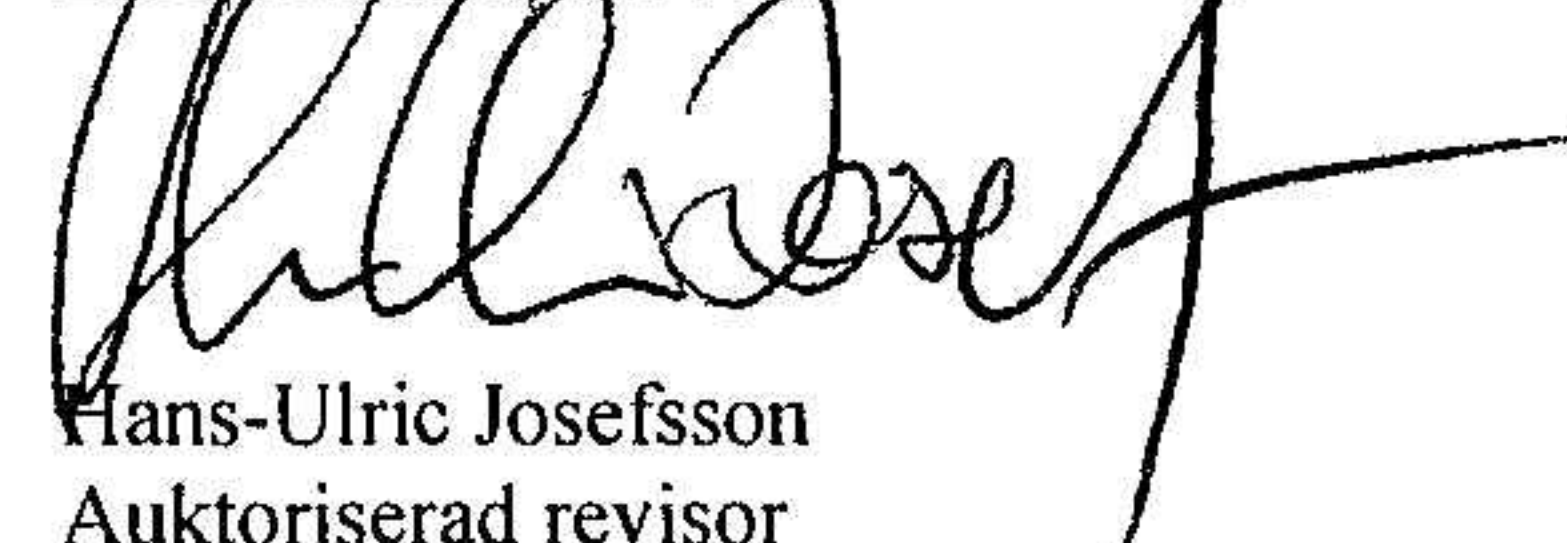
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.

Stockholm den 25 november 2022

BDO Mälardalen AB



Hans-Ulric Josefsson  
Auktoriserad revisor