

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

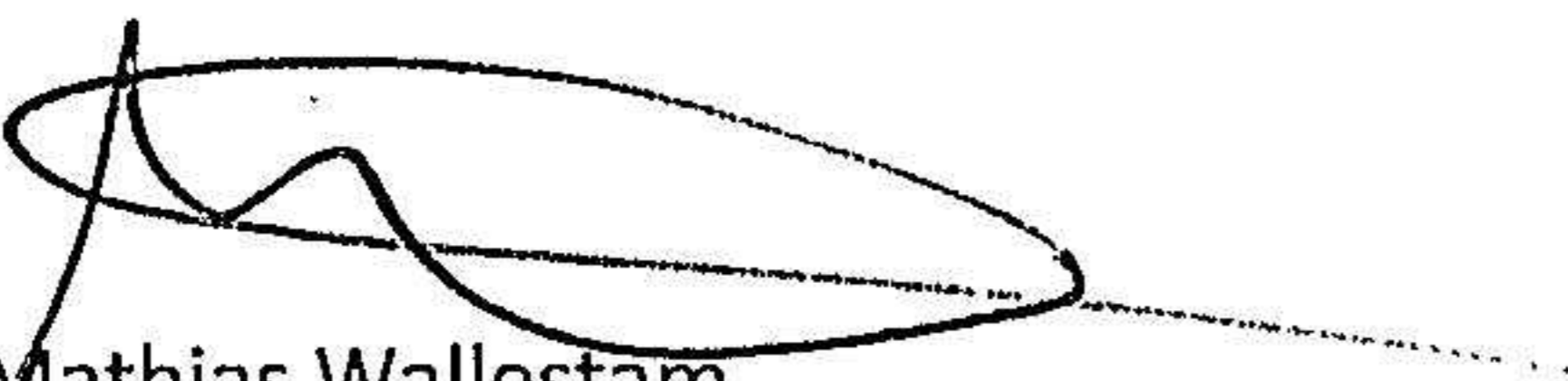
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 5 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 5 juni 2024


Mathias Wallestam
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fast egendom, äga och förvalta lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har under året bytt namn från Corem Kungsängen 24:3 AB till Klöver Kungsängen 24:3 AB och sedan från Klöver Kungsängen 24:3 AB till Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 AB.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan mitten av augusti 2023 ingår bolaget i en koncern där koncernmoderföretaget är Klöver AB, org nr 556733-4379, med säte i Stockholm.

Bolaget har under året sålts och det nya moderföretaget är Klöver Holding 134 AB, org nr 559252-1412, med säte i Stockholm.

Bolagets koncernmoder Klöver AB, org nr 556733-4379, har fått ny huvudägare.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 20 334 tkr.

Bolaget har under året upptagit ett banklån om 70 000 tkr.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	10 579	9 841	10 421	10 125	10 381
Resultat e. finansiella poster	5 349	5 107	6 963	6 985	7 374
Balansomslutning	101 420	92 061	94 975	92 747	81 776

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	24 235 108
årets vinst	<u>3 222 155</u>
	<u>27 457 263</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

27 457 263

27 457 263

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



Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	4, 5	10 579	9 841
Fastighetskostnader	6	-3 699	-4 253
Bruttoresultat		6 880	5 588
Försäljnings- och administrationskostnader		-475	-
Övriga rörelseintäkter		89	-
Rörelseresultat		6 494	5 588
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 810	1 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 955	-2 318
Summa finansiella poster		-1 145	-481
Resultat efter finansiella poster		5 349	5 107
Bokslutsdispositioner	9	-1 287	-5 166
Resultat före skatt		4 062	-59
Skatt på årets resultat	10, 11	-840	-45
ÅRETS RESULTAT		3 222	-104

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	24 685	24 903
Pågående arbeten	13	2 047	-
Inventarier	14	-	16
Summa materiella anläggningstillgångar		26 732	24 919
Summa anläggningstillgångar		26 732	24 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	-	40
Fordringar hos koncernföretag		71 854	163
Övriga kortfristiga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	-
Summa kortfristiga fordringar		71 862	205
Kassa och bank		2 826	66 937
Summa omsättningstillgångar		74 688	67 142
SUMMA TILLGÅNGAR		101 420	92 061

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 235	4 005
Årets resultat		3 222	-104
Summa fritt eget kapital		27 457	3 901
Summa eget kapital		27 507	3 951
Obeskattade reserver	16	1 287	-
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	474	429
Summa avsättningar		474	429
Långfristiga skulder			
	19		
Skulder till kreditinstitut		68 530	-
Skulder till koncernföretag		-	78 508
Summa långfristiga skulder		68 530	78 508
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 400	-
Leverantörsskulder		78	170
Skulder till koncernföretag		-	5 859
Aktuella skatteskulder		851	56
Övriga kortfristiga skulder		60	418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 233	2 670
Summa kortfristiga skulder		3 622	9 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 420	92 061



Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	4 005	4 055
Årets resultat			-104	-104
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	-	3 901	3 951
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	3 901	3 951
Erhållet aktieägartillskott		-	20 334	20 334
Årets resultat			3 222	3 222
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	-	27 457	27 507

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 494	5 588
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		235	257
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		6 729	257
Erhållen ränta		2	1 837
Erlagd ränta		-	-2 318
Betald inkomstskatt		-849	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 882	5 364
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-49 515	98
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-18 431	-1 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-62 064	4 187
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående arbeten		-2 047	1 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 047	1 782
Finansieringsverksamheten	21		
Lämnade koncernbidrag		-	-6 746
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-6 746
Årets kassaflöde		-64 111	-777
Likvida medel vid årets början		66 937	67 714
Likvida medel vid årets slut		2 826	66 937



Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

NOTER

Not 1 Allmän information

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB, org nr 556921-4389, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Klövern Holding 134 AB, org nr 559252-1412, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Klövern AB, org nr 556733-4379, med säte i Stockholm.

Inga revisionskostnader har belastat bolaget under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Klövern AB, org nr 556733-4379.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet, eller redovisas som en separat tillgång, till den del tillgångens ekonomiska nytta förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	10 år

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen basert på fastigheternas marknadsvärde. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Tidigare år har bolaget redovisat nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad. Med anledning av ny huvudägare i Klövern AB, org nr 556733-4379, som följer upp hela verksamheten som ett segment redovisas inte detta längre för bolaget.

Butik	-	9 556
Kontor	-	181
Utbildning/Vård/Övrigt	-	104
Summa	-	9 841
<hr/>		
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2023	2022
Stockholm	-	9 841
Summa	-	9 841

Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	3 353	274
Förfaller mellan ett och fem år	7 108	9 184
Summa	10 461	9 458

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-1 957	-2 790
Fastighetsskatt	-834	-834
Förvaltningsarvode	-674	-372
Avskrivningar	-234	-257
Summa	-3 699	-4 253
<hr/>		
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2023	2022
Byggnader	-218	-218
Inventarier	-16	-39
Summa	-234	-257

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	1 810	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	1 837
Summa	1 810	1 837



Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-2 862	-1
Räntekostnader, koncernföretag	-94	-2 317
Summa	-2 955	-2 318

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-1 287	-
Lämnade koncernbidrag	-	-5 166
Summa	-1 287	-5 166

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-795	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-45	-45
Summa	-840	-45

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		4 062		-59
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-837	20,6%	12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-	-96,6%	-57
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,1%	-3	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	20,7%	-840	-76,0%	-45

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 248	27 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 248	27 248
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 345	-2 127
Årets avskrivningar enligt plan	-218	-218
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 563	-2 345
Utgående redovisat värde	24 685	24 903

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 150 000 tkr (261 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	1 782
Investeringar	2 047	-
Försäljningar	-	-1 782
Utgående redovisat värde	2 047	-

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	390	390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390	390
Ingående avskrivningar enligt plan	-374	-335
Försäljningar/utrangeringar	-	-39
Årets avskrivningar enligt plan	-16	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-390	-374
Utgående redovisat värde	-	16

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Not 15 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	-	40
Utgående redovisat värde	-	40
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	30
Förfallna över 30 dagar	-	10
Summa ej nedskrivna kundfordringar	-	40
Summa kundfordringar	-	40

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2023	1 287	-
Summa	1 287	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	474	474
Netto uppskjuten skatteskuld	-	474	474
2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	429	429
Netto uppskjuten skatteskuld	-	429	429

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-429	-45	-474
Summa	-429	-45	-474

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Not 19 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	68 530	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	78 508
Summa	68 530	78 508

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	823	2 463
Upplupna räntekostnader	133	-
Övriga poster	277	207
Summa	1 233	2 670

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	78 508	78 508
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-9 978	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	68 530	78 508
Utgående redovisat värde	68 530	78 508

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	78 509	78 509
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	78 509	78 509
Summa ställda säkerheter	78 509	78 509

Klövern Uppsala Kungsängen 24:3 AB
556921-4389

Not 23 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 24 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8,2 % (44,7) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Rickard Langerfors
Styrelseordförande

Erik Ihse
Styrelseledamot

Mathias Wallestam
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517880570

2024061904122

Dokument

3054 Klöver Uppsala Kungsängen 24.3 AB 556921-4389

ÅR 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-20 12:42:43 CEST (+0200) av Jens

Rydell (JR)

Färdigställt 2024-05-27 15:59:18 CEST (+0200)

Initierare

Jens Rydell (JR)

Klövern AB

jens.rydell@klovern.se

+46735627186

Signerare

Rickard Langerfors (RL)

Klövern AB

Personnummer 720909-0138

rickard.langerfors@klovern.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"

Signerade 2024-05-20 17:25:43 CEST (+0200)

Erik Ihse (EI)

Klövern

Personnummer 790419-0290

erik.ihse@klovern.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Nils Anders Ihse"

Signerade 2024-05-21 11:04:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517880570

Mathias Wallestam (MW)

Personnummer 830718-0433

mathias.wallestam@klovern.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Mathias Ulf Gunnar Wallestam"

Signerade 2024-05-20 18:13:07 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)

FY

Personnummer 198209040057

gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRIEL NOVELLA"

Signerade 2024-05-27 15:59:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

2024061904123

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 AB, org.nr 556921-4389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 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. Den 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 att 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Klöver Uppsala Kungsängen 24:3 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.

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 överträdelser 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 13:59:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024061904124

Penneo dokumentnyckel: X1HIF-PFXPM-DNP7Q-L1M3N-7D2GX-EA5AE