

Årsredovisning

Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad AB

Org.nr 556749-8570

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-01. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Mats Persson, Styrelseledamot

2025-04-07

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Kristianstad

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av lokaler och lägenheter. Bolaget har sitt säte i Kristianstad.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltningsaktiebolaget Bröderna Persson, 556209-8201, med säte i Kristianstad.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 792	1 772	1 756	1 781
Resultat efter finansiella poster	361	304	648	646
Balansomslutning	17 862	18 622	18 102	17 489
Soliditet (%)	18	20	22	24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 424 227	1 509 609	-383 178	3 650 658
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-383 178	383 178	0
Uppskrivning		-78 090	78 090		0
Årets resultat				-361 104	-361 104
Belopp vid årets utgång	100 000	2 346 137	1 204 521	-361 104	3 289 554

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 204 521
årets förlust	-361 104
	843 417
disponeras så att i ny räkning överföres	843 417
	843 417

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter		1 791 978	1 771 775
Övriga rörelseintäkter		0	8 777
		1 791 978	1 780 552
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-740 648	-768 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 542	-345 474
		-1 089 190	-1 113 584
Rörelseresultat		702 788	666 968
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	222 901	156 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-565 025	-518 793
		-342 124	-362 547
Resultat efter finansiella poster		360 664	304 421
Bokslutsdispositioner	4	-750 170	-716 000
Resultat före skatt		-389 506	-411 579
Skatt på årets resultat		28 402	28 401
Årets resultat		-361 104	-383 178

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 675 290	12 023 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
		11 675 290	12 023 832
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	5 192 054	4 827 762
		5 192 054	4 827 762
Summa anläggningstillgångar		16 867 344	16 851 594
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 043	0
Fordringar hos koncernföretag		0	153 627
Aktuella skattefordringar		0	128 346
Övriga fordringar		9 135	59 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 891	70 782
		75 069	412 344
<i>Kassa och bank</i>		920 076	1 357 602
Summa omsättningstillgångar		995 145	1 769 946
SUMMA TILLGÅNGAR		17 862 489	18 621 540

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		2 346 137	2 424 227
		2 446 137	2 524 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 204 521	1 509 609
Årets resultat		-361 104	-383 178
		843 417	1 126 431
Summa eget kapital		3 289 554	3 650 658
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		590 306	618 708
Summa avsättningar		590 306	618 708
<i>Långfristiga skulder</i>			
	8		
Skulder till kreditinstitut		9 925 000	9 925 000
Skulder till koncernföretag		1 867 972	1 746 281
Summa långfristiga skulder		11 792 972	11 671 281
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		129 907	333 374
Skulder till koncernföretag		1 909 754	2 097 039
Aktuella skatteskulder		1 706	0
Övriga skulder		7 660	17 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 630	233 305
Summa kortfristiga skulder		2 189 657	2 680 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 862 489	18 621 540

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Anläggningstillgångar

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

Tak	2,6 %
Fönster	3,7 %
Fasad	2,6 %
Stomme	2 %
Inre ytskikt	2-2,5 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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 avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	221 035	153 627
Övriga ränteintäkter	1 866	2 619
	222 901	156 246

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-72 303	-34 588
Övriga räntekostnader	-492 722	-484 205
	-565 025	-518 793

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-750 170	-716 000
	-750 170	-716 000

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 446 849	11 308 415
Inköp	0	153 815
Försäljningar/utrangeringar	0	-15 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 446 849	11 446 849
Ingående avskrivningar	-2 476 197	-2 244 455
Försäljningar/utrangeringar	0	15 381
Årets avskrivningar	-250 192	-247 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 726 389	-2 476 197
Ingående uppskrivningar	3 053 181	3 151 532
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-98 351	-98 351
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 954 830	3 053 181
Utgående redovisat värde	11 675 290	12 023 833

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 569	37 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 569	37 569
Ingående avskrivningar	-37 569	-37 569
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 569	-37 569
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 827 762	3 992 001
Tillkommande fordringar	916 182	835 761
Avgående fordringar	-551 890	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 192 054	4 827 762
Utgående redovisat värde	5 192 054	4 827 762

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	9 925 000	9 925 000
	9 925 000	9 925 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderföretaget Förvaltnings AB Vantaröd, organisationsnummer 556601-7272 med säte i Kristianstad upprättar koncernredovisning.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 925 000	9 925 000
	9 925 000	9 925 000

Kristianstad 2025-04-01

Mats Persson
Mats Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01

Ernst & Young AB

Markus Niléhn
Markus Niléhn
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad AB, org.nr 556749-8570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad 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 den 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 uppger, 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, förfälskning, 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.



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 Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten General Uhlfeldt 2 i Kristianstad 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 styrelseledamoten 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.

Kristianstad den 01 april 2025

Ernst & Young AB

Markus Niléhn

Markus Niléhn

Auktoriserad revisor