

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31.

för

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 19 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 juni 2024



Tomas Hermansson

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

ÅRSREDOVISNING FÖR BONNIER FASTIGHETER UPPSALA 2 AB

Styrelsen för Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Uppsala Kungsängen 15:1 i Uppsala kommun.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 31 augusti 2018 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

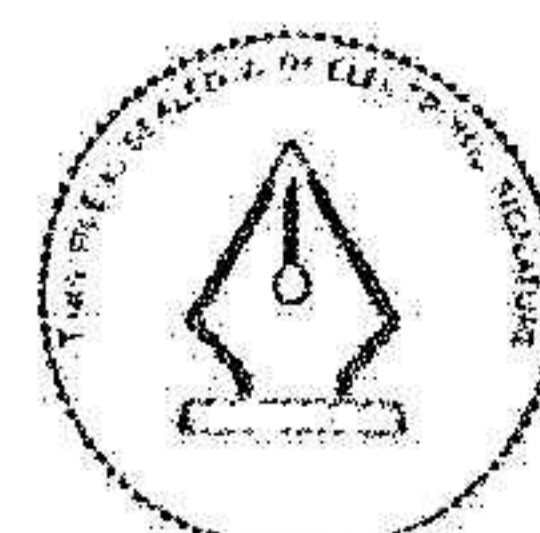
Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	83 398	60 075	63 418	61 949	57 897
Rörelseresultat	36 070	25 571	37 151	35 584	28 937
Resultat efter finansiella poster	-5 346	9 777	23 263	21 760	15 202
Balansomslutning	1 159 036	1 673 276	613 594	602 541	576 892
Soliditet	6 %	6 %	11 %	9 %	7 %

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin stabiliseras i takt med att inflationen sjunker och centralbankerna justerar sina styrräntor därefter. För närvarande befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som blir alltmer påtaglig på arbetsmarknaden i år, och arbetslösheten beräknas nå en topp på 8,4 procent. Detta kan ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden genom ökade vakanser och försämrade betalningsförmåga.

Samtidigt har inflationen sjunkit snabbt den senaste tiden och nedgången förväntas fortsätta under 2024. Lägre räntor och stigande reallöner gör att hushållens konsumtion beräknas växa relativt snabbt från och med slutet av 2024. Konjunkturer borde börja återhämta sig vid årets slut, men det lär dröja till 2026 innan lågkonjunkturer är över.

Den geopolitiska situationen med pågående konflikter i Europa och Mellanöstern samt en tydlig trend mot ökad polarisering och protektionism utgör en osäkerhetsfaktor för de framtida ekonomiska utsikterna, då ökade handelshinder kan leda till förnyad inflationspress.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Miljö

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. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Kungsängen 15:1 är omcertifierats enligt BREEAM In-Use med uppnådd nivå Very Good.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	87 586 149
Årets resultat	-18 661 749
	68 924 400

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	68 924 400
	68 924 400

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 19 425 851 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 6%. 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	83 398	60 075
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-22 176	-18 849
Administrationskostnader		-9 255	-4 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-15 897	-11 157
Rörelseresultat	7,8	36 070	25 571
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 007	3 940
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-54 423	-19 734
Resultat efter finansiella poster		-5 346	9 777
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		0	29 786
Lämnat koncernbidrag		-19 426	0
Förändring av periodiseringsfond		10 911	0
Resultat före skatt		-13 861	39 563
Skatt på årets resultat	10	-4 801	-8 821
ÅRETS RESULTAT		-18 662	30 742

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	582 082	475 184
Inventarier	12	99 039	48 731
Pågående nyanläggningar	13	12 229	146 674
		693 350	670 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	400 000	900 000
		400 454	900 000
Summa anläggningstillgångar		1 093 804	1 570 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	301	535
Fordringar hos koncernföretag	14	0	29 786
Aktuella skattefordringar		3 269	6 575
Övriga fordringar		2 324	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 482	2 877
		8 376	39 773
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	16	56 856	62 914
Summa omsättningstillgångar		65 232	102 687
SUMMA TILLGÅNGAR		1 159 036	1 673 276



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

2024062805683

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		3 421	3 421
		<u>3 521</u>	<u>3 521</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		87 586	56 844
Årets resultat		-18 662	30 742
		<u>68 924</u>	<u>87 586</u>
Summa eget kapital		72 445	91 107
Obeskattade reserver		0	10 911
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	29 988	25 306
		<u>29 988</u>	<u>25 306</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 022	19 168
Skulder till koncernföretag	14	19 426	500 000
Aktuella skatteskulder		476	0
Övriga kortfristiga skulder		2 883	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28 796	26 754
		<u>56 603</u>	<u>545 952</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 159 036	1 673 276



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
Ingående balans per 1 januari 2022	100	3 421	56 844	60 365
Årets resultat			30 742	30 742
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	30 742	30 742
Utgående balans per 31 december 2022	100	3 421	87 586	91 107

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
Ingående balans per 1 januari 2023	100	3 421	87 586	91 107
Årets resultat			-18 662	-18 662
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	-18 662	-18 662
Utgående balans per 31 december 2023	100	3 421	68 924	72 445



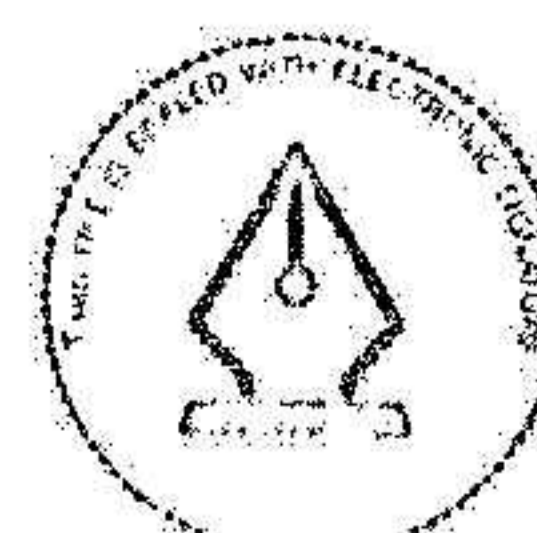
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		36 070	25 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		15 897	11 157
Kostnadsföring från pågående projekt (anskaffat tidigare år)		30	293
Erhållen ränta		13 007	3 940
Erlagd ränta		-54 423	-19 734
Betald inkomstskatt		-573	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 008	21 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		1 611	-4 048
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		-8 775	20 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 844	37 298
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar/nyanläggningar		-38 688	-100 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 688	-100 662
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)			
Upptagna lån (koncernföretag)		0	1 000 000
Erhållen återbetalning av lån (koncernbolag)		500 000	0
Utlåning (koncernbolag)		0	-900 000
Amortering av lån (koncernbolag)		-500 000	0
Utbetalt koncernbidrag		29 786	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 786	100 000
Årets kassaflöde		-6 058	36 636
Likvida medel vid årets början		62 914	26 278
Likvida medel vid årets slut		56 856	62 914



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

NOTER

Not 1 Allmän information

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB med org.nr 556676-6431 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Bonnier Fastigheter Uppsala 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 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2023. 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.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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.

Låneutgifter

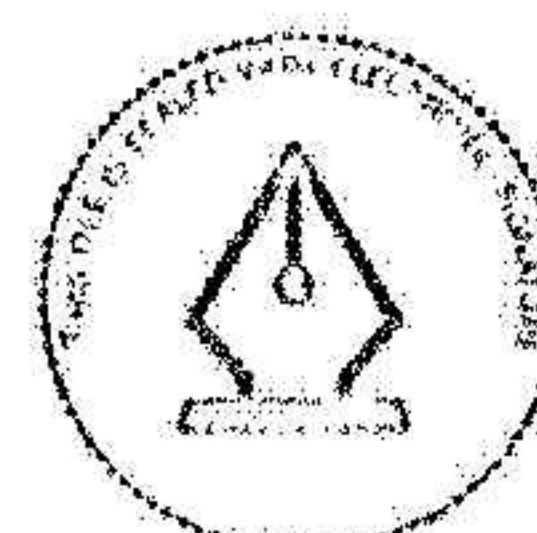
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

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 sk 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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Fastigheten i företaget klassificeras som förvaltningsfastighet. 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

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	100 år
Byggnadsinventarier	20 år

Aktiverade hyresgästpassningar 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.



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

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.

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

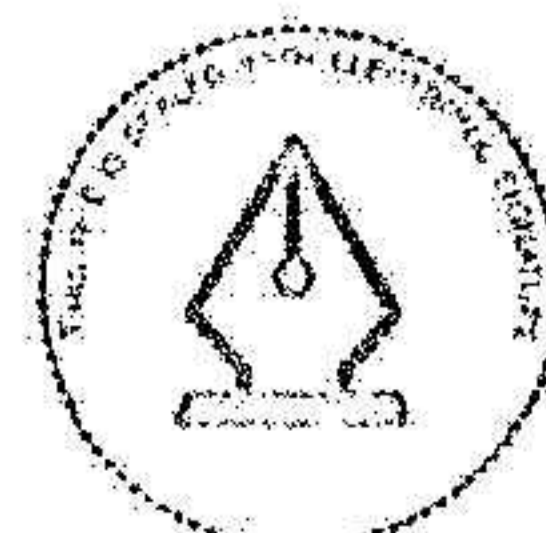
Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerat 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 avtalsstiden 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 |

Not 4 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. Fastighetsföretag 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 5 Nettoomsättning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 73.841 tkr (54.030 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	79 561	69 609
Senare än ett år men inom fem år	166 847	179 454
Senare än fem år	18 443	17 328
Summa	264 851	266 391

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	6 058	5 525
Reparation och underhåll	2 114	1 251
Förvaltningskostnader	7 184	6 283
Fastighetsskatt	6 820	5 790
Summa	22 176	18 849

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning inom aktuell koncern presenteras nedan.

	2023	2022
Inköp	18 119	14 684
Försäljning	1 135	1 327

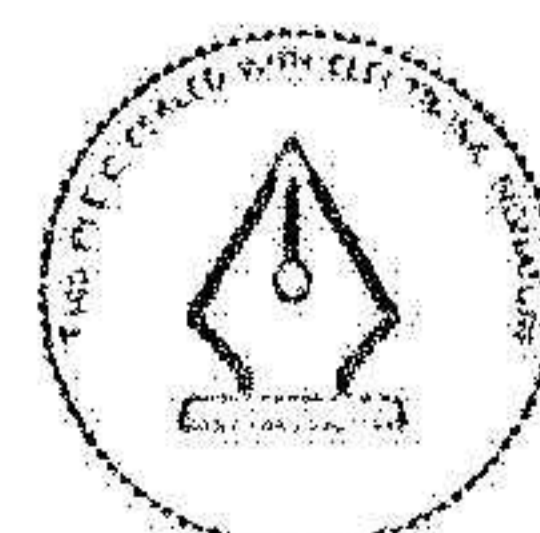
Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	75	6
Ränteintäkter, koncernföretag	12 932	3 934
Summa	13 007	3 940

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-54 423	-19 734
Summa	-54 423	-19 734



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 10 Skatt på årets resultat

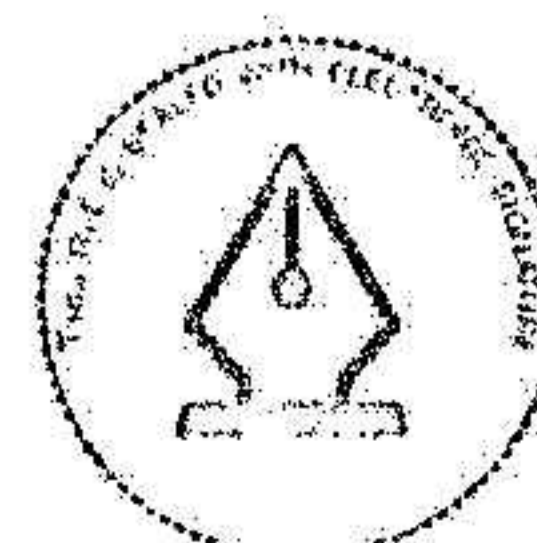
	2023	2022
Aktuell skatt	-573	0
Uppskjuten skatt	-4 228	-8 821
Skatt på årets resultat	-4 801	-8 821
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	-13 861	39 563
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	2 855	-8 150
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-3 785	-660
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 298	-11
Summa	-4 228	-8 821
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-573	0
Årets redovisade skattekostnad	-4 801	-8 821
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Aktuell skatt	-573	0
Uppskjuten skatt avseende		
Årets uppkomna förlustavdrag	454	0
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-4 682	-8 821
Årets redovisade skattekostnad	-4 801	-8 821

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 165	506 635
Inköp/omföring från pågående nyanläggningar	118 374	39 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664 539	546 165
Ingående avskrivningar	-118 470	-109 899
Årets avskrivningar enligt plan	-10 931	-8 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 401	-118 470
Ingående uppskrivningar	47 489	48 034
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-545	-545
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	46 944	47 489
Utgående planenligt restvärde	582 082	475 184
Varav anskaffningsvärde för mark	87 729	87 729

Verkligt värde

Som beskrivet i Not 3 sker en extern värdering vid varje årsskifte. Enligt definierade värdeintervall visar nämnd värdering att fastighetens verkliga värde vid utgången av året befinner sig i värdeintervall 3 ("Avsevärt överstigande bokfört värde").



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 293	4 726
Inköp/omföring från pågående nyanläggningar	54 729	47 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 022	52 293
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 562	-1 521
Årets avskrivningar enligt plan	-4 421	-2 041
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 983	-3 562
Utgående planenligt restvärde	99 039	48 731

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	146 674	133 402
Årets omföring till byggnad	-118 374	-39 530
Årets omföring till inventarier	-54 729	-47 567
Årets omföring till resultaträkning	-30	-293
Årets investeringar	38 688	100 662
Utgående redovisat värde	12 229	146 674

Not 14 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande långfristiga fordringar	400 000	900 000
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	0	29 786
Summa	400 000	929 786
Räntebärande långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Räntebärande kortfristiga skulder	0	500 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	19 426	0
Summa	1 019 426	1 500 000

Not 15 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	301	535
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	-	-
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	301	535

Not 16 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not 17 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 1.000 (1.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	29 988	25 306
Summa	29 988	25 306

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 193	8 773
Upplupna driftskostnader	1 028	504
Förutbetalda hyror	22 229	17 091
Övriga poster	346	386
Summa	28 796	26 754

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar - för egen skuld	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

List of Signatures

Page 1/1

38. Bonnier Fastigheter Uppsala 2 _RFR 2 ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2024-06-19 12:55 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2024-06-19 12:15 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2024-06-19 11:50 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2024-06-19 10:41 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: F5A227E455074A19BA6E154101A1CD17

2024062805679

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB, org.nr 556676-6431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bonnier Fastigheter Uppsala 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Bonnier Fastigheter Uppsala 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 Bonnier Fastigheter Uppsala 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 Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB för år 2023 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 Bonnier Fastigheter Uppsala 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

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-06-19 11:06:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062805697