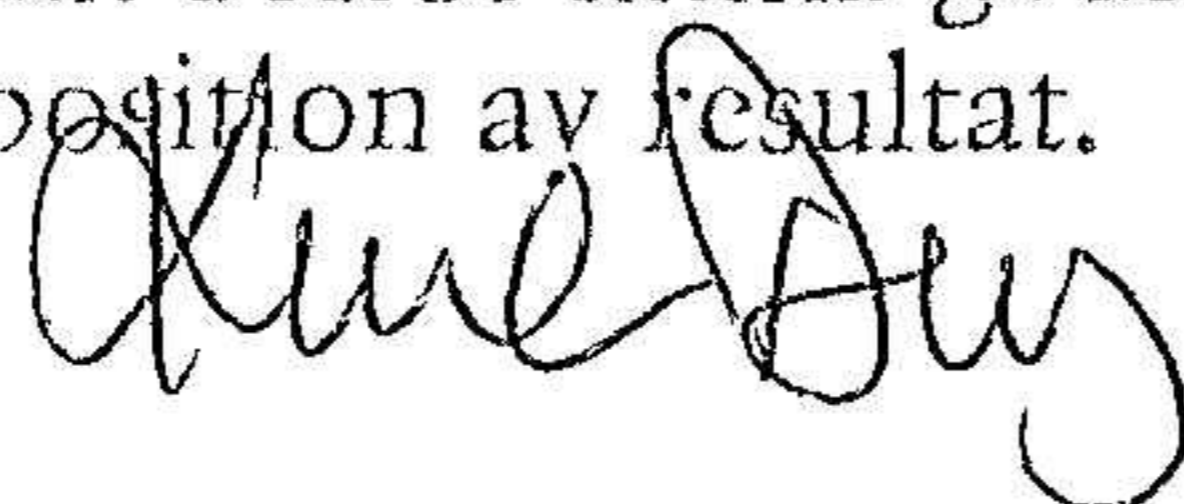


**Årsredovisning**  
för  
**UAF Skotaren 12:1 AB**  
556691-6093  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Undertecknad styrelseledamot i bolaget intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den ~~2023-06-30~~.....  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av resultat.



Styrelsen och verkställande direktören för UAF Skotaren 12:1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten omfattar att äga och förvalta fast egendom. Bolaget, som har sitt säte i Uppsala, äger fastigheten Dragarbrunn 12:1 i Uppsala. Bolaget har inga anställda.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till UAF Uppsala AB, 556688-2154, med säte i Uppsala, som upprättar koncernredovisning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Dragarbrunn 12:1 såldes den 1 april för 290,4Mkr vilket genererade ett rearesultat på 66MKr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	6 528	17 509	19 125	20 719	22 213
Resultat efter finansiella poster	51 676	-4 573	-1 340	-258	-1 365

Under 2017 inleddes ett projekt med syfte att bygga om en del av byggnaden till biograf alternativt nya kontorslokaler och i projektet ingår att riva en del av byggnaden. Genom att tomställa lokaler har det inneburit försämrade intäkter från 2018 och framåt. Projektet har även inneburit en anpassning av den ekonomiska livslängden på byggnaden vilket har försämrat resultat efter finansnetto pga större avskrivningar.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	4 640	-4 629	111
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-4 629	4 629	0
Årets resultat			21 131	21 131
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>11</b>	<b>21 131</b>	<b>21 241</b>

*bs*

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 842
årets vinst	21 130 510
	<b>21 141 352</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 141 352

*bw*

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		6 528	17 509
Övriga rörelseintäkter		65 987	0
		<b>72 515</b>	<b>17 509</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Driftskostnader	3	-15 936	-8 584
Fastighetsskatt		-823	-1 605
Externa kostnader		-1 169	-2 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-1 511	-6 086
Övriga rörelsekostnader		-1 761	-2 677
		<b>-21 199</b>	<b>-21 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 316</b>	<b>-3 750</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 452	0
Räntekostnader till moderbolag		-1 091	-819
Övriga räntekostnader		-1	-5
		<b>360</b>	<b>-823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 676</b>	<b>-4 573</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Lämnade koncernbidrag		-25 630	-562
Uppskjuten skatt		-4 916	507
<b>Årets resultat</b>		<b>21 131</b>	<b>-4 629</b>

by N

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 7	0	132 972
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	1 820
Pågående ny- och ombyggnationer	6	0	52 277
		0	187 070

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		0	4 916
Andra långfristiga fordringar	8	290 400	0
		290 400	4 916
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>290 400</b>	<b>191 986</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	16
Övriga fordringar	9	51	5 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	143
		51	6 048

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51</b>	<b>6 093</b>
------------------------------------	--	-----------	--------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

290 451 198 079

W N

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1 000 aktier med kvotvärde 100kr)

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

11

4 640

Årets resultat

21 131

-4 629

**21 141**

**11**

**Summa eget kapital**

**21 241**

**111**

#### Långfristiga skulder

Skulder till moderbolag

7, 10

87 330

87 330

**Summa långfristiga skulder**

**87 330**

**87 330**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

125

9 290

Skulder till moderbolag

10

181 501

95 953

Skulder till koncernföretag

11

0

Övriga skulder

234

188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

1 263

Förskottsbetalda hyror

0

3 944

**Summa kortfristiga skulder**

**181 879**

**110 638**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**290 451**

**198 079**

*WPN*

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget har valt att frivilligt upprätta årsredovisningen enligt K3-reglerna varför lätttnadsreglerna för mindre företag har tillämpats.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottshyror redovisas som *Förskottsbetalda hyror*.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

#### Räntekostnader

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till. I posten räntekostnader ingår den negativa ränta på bankkontot som debiteras av banken.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuellt kvarvarande värde på den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen under rörelsens intäkter respektive rörelsens kostnader i posten *Realisationsresultat*.

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Inga låneutgifter aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Kontorsbyggnader	
Stommar och fönster	50
Yttertak, El	40
Hissar	15-30
Ventilation, Badrum, Kök, Armaturer	30
Kyla	25
Larm, Styr/övervakningssystem	15
Hyresgäst Anpassningar	kontraktstid
Markanläggningar	20

## Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter är förvaltningsfastigheter vilka innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

W/W

### Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Samtliga finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder värderas till anskaffningsvärdet minskat med amorteringar.

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar tas bort eller minskas från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Underhåll	684	2 393
Övriga driftskostnader	2 901	6 190
Rivningskostnader	12 351	0
	<b>15 936</b>	<b>8 583</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	194 584	197 948
Inköp	0	323
Försäljningar/utrangeringar	-194 584	-3 744
Jämkningsmoms	0	57
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>194 584</b>
Ingående avskrivningar	-61 612	-56 831
Försäljningar/utrangeringar	63 063	1 067
Årets avskrivningar	-1 451	-5 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-61 612</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>132 972</b>
Marknadsvärde	0	290 400

*W M*

Fastigheten är en förvaltningsfastighet som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheten eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av fastigheten. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, underhålla eller förbättra bolagets förvaltningsfastighet.

Värderingen har gjorts av en oberoende värderingsman. Värderingen har baserats på en kassaflödesmodell för med bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde.

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	3 032	3 032
Försäljningar/utrangeringar	-3 032	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 032</b>
Ingående avskrivningar	-1 212	-973
Försäljningar/utrangeringar	1 272	0
Årets avskrivningar	-60	-239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-1 212</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 820</b>

#### Not 6 Pågående ny- och ombyggnationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	52 277	25 189
Inköp	0	27 088
Omfördelning till Driftkostnader	-8 761	0
Försäljning	-43 516	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>52 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>52 277</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till moderföretag och moderföretags skuld till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	0	123 975
	<b>0</b>	<b>123 975</b>

*W*

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	290 400	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 400</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>290 400</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

Beloppet består till största delen av momsfordran.


**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets skulder till moderbolag redovisas under följande poster i balansräkningen:


	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till moderbolag	87 330	87 330
	<b>87 330</b>	<b>87 330</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till moderbolag	181 501	95 953
	<b>181 501</b>	<b>95 953</b>

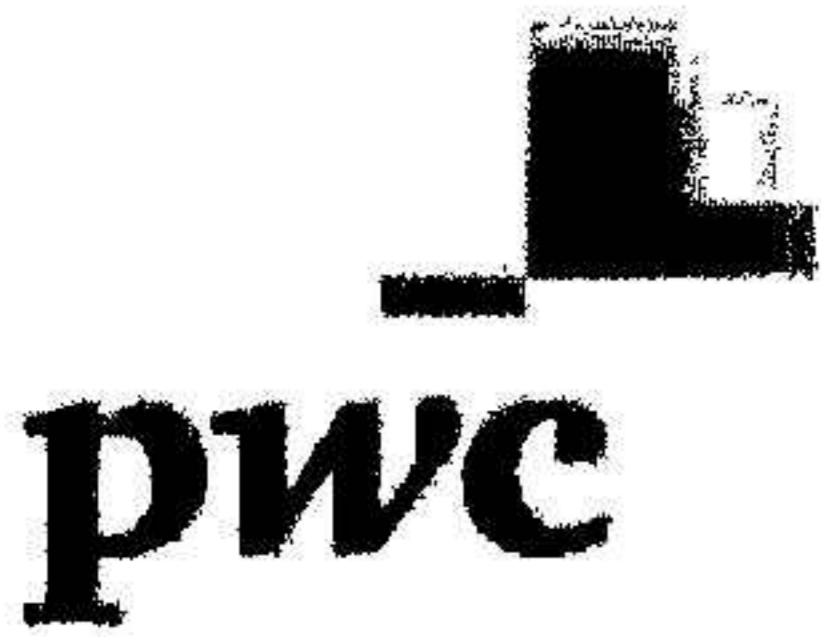
Uppsala 2023-06-19

  
Claes Östberg  
Ordförande

  
Kent Berg  
Ledamot/VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

  
Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i UAF Skotaren 12:1 AB, org.nr 556691-6093

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för UAF Skotaren 12:1 AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av UAF Skotaren 12:1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för UAF Skotaren 12:1 AB.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till UAF Skotaren 12:1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

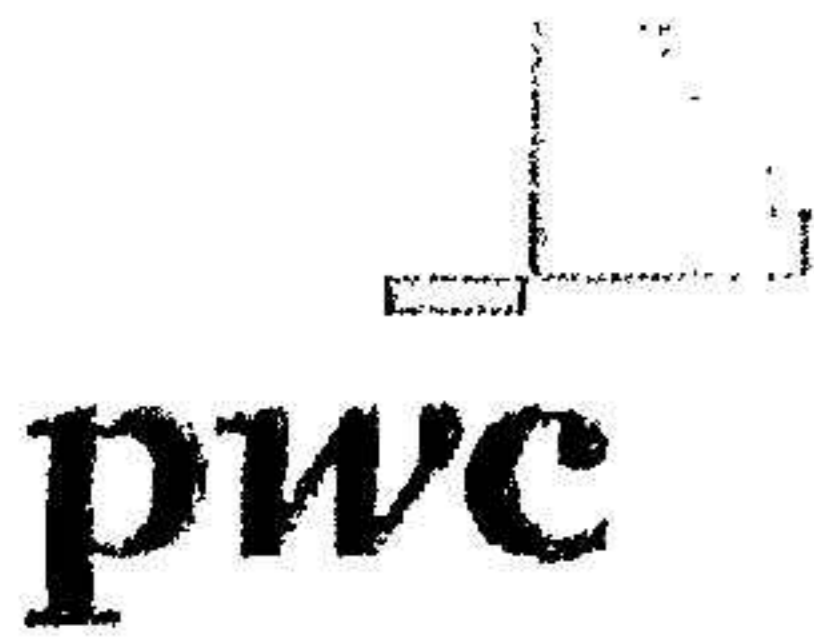
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för UAF Skotaren 12:1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2023070527583

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till UAF Skotaren 12:1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 21 juni 2023

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor