

Årsredovisning
för
UAF Fastigheter AB
556691-6002
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i UAF Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala den 14 juni 2024


Kent Berg

Årsredovisning

för

UAF Fastigheter AB

556691-6002

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för UAF Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 fastigheterna Dragarbrunn 14:4, 29:3, 29:5, 30:4, 30:5 samt Fålhagen 69:1 i Uppsala. Bolaget har inga anställda.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	92 721	85 085	75 284	78 480	80 877
Resultat efter finansiella poster	45 661	39 425	32 769	37 966	38 551

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	10 939	-825	10 214
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-825	825	0
Årets resultat			-2 217	-2 217
Belopp vid årets utgång	100	10 114	-2 217	7 997

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 113 725
årets förlust	-2 216 949
	7 896 776

disponeras så att i ny räkning överföres	7 896 776
---	-----------

ks

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		92 721	85 085
		92 721	85 085
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader	3	-15 915	-15 791
Fastighetsskatt		-6 777	-6 777
Externa kostnader		-5 074	-4 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-15 964	-15 606
		-43 731	-42 209
Rörelseresultat		48 990	42 876
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		35	9
Räntekostnader till moderbolag		-3 365	-3 459
Övriga räntekostnader		0	-1
		-3 330	-3 451
Resultat efter finansiella poster		45 661	39 425
Resultat före skatt			
Lämnade koncernbidrag		-48 054	-40 388
Uppskjuten skatt		176	138
Årets resultat		-2 217	-825

ks N

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 7	446 194	452 380
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 289	250
Inventarier och installationer	6	120	150
Pågående ny- och ombyggnationer	8	919	1 190
		448 521	453 970

Summa anläggningstillgångar

448 521

453 970

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		258	710
Övriga fordringar		6	2 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	509	3 362
		773	6 372

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

0

0

773

6 372

SUMMA TILLGÅNGAR

449 294

460 343

LN

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

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

10 114

10 939

Årets resultat

-2 217

-825

7 897

10 114

Summa eget kapital

7 997

10 214

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 343

2 519

Summa avsättningar

2 343

2 519

Långfristiga skulder

Skulder till moderbolag

7, 10

263 241

267 982

Summa långfristiga skulder

263 241

267 982

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 523

4 861

Skulder till moderbolag

10

152 811

155 113

Övriga skulder

3 593

645

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 522

1 870

Förskottsbetalda hyror

16 264

17 140

Summa kortfristiga skulder

175 713

179 628

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

449 294

460 343

W N

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.

W/W

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, utranteras 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 utrantering eller avyttring när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrantering 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,	30
Kyla	25
Larm, Styr/övervakningssystem	15
Armaturer	10-15
Hyresgästpassningar	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*.

lg/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

	2023	2022
Underhåll	4 138	4 432
Övriga driftskostnader	11 777	11 360
	15 915	15 792

LN

Not 4 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	631 418	627 817
Inköp	9 693	3 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 111	631 418
Ingående avskrivningar	-179 038	-163 517
Årets avskrivningar	-15 879	-15 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 917	-179 038
Utgående redovisat värde	446 194	452 380
Marknadsvärde	1 181 400	1 194 600

Fastigheterna är förvaltningsfastigheter som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av fastigheterna. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, underhålla eller förbättra bolagets förvaltningsfastigheter.

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

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	378	378
Inköp	1 064	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 442	378
Ingående avskrivningar	-128	-103
Årets avskrivningar	-25	-25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153	-128
Utgående redovisat värde	1 289	250

LN

Not 6 Inventarier och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Inköp	31	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331	300
Ingående avskrivningar	-150	-90
Årets avskrivningar	-61	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211	-150
Utgående redovisat värde	120	150

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till moderföretag och moderföretags skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	265 600	305 160
	265 600	305 160

Not 8 Pågående ny- och ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 190	1 791
Inköp	206	499
Omklassificeringar	-477	-1 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919	1 190
Utgående redovisat värde	919	1 190

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	172	161
Vidarefakturering ombyggnadskostnad mm	337	3 201
	509	3 362

BM

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder till moderbolag redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolaget	263 241	267 982
	263 241	267 982
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolaget	152 811	155 113
	152 811	155 113

Uppsala 2024-03-19


Claes Östberg
Ordförande


Kent Berg
Ledamot/VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02



Maria Wigefeldt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i UAF Fastigheter AB, org.nr 556691-6002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för UAF Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av UAF Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastigheter 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 Fastigheter 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. 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 Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till UAF Fastigheter AB enligt god revisors sed 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, eller
- 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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 2 maj 2024



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor