20221201037 35

ÅRSREDOVISNING

för

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr. 556626-5855

Räkenskapsåret

2021-05-01 — 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter av årsredovisning	10

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31/10-2022
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition/ ~~förslag beträffande den uppkomna förlusten~~.

20221201037736

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

Styrelsen för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är förvaltning av fastigheten Uppsala Fjärdingen 36:1.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Flerårsöversikt

	2105-2204	2005-2104	1905-2004	1805-1904
Nettoomsättning	1 675	181	4 331	3 705
Resultat efter finansiella poster	-65	-1 274	1 296	750
Soliditet (%)	8,80	9,00	12,00	8,00

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Aktiekapital	Övrigt bundet EK	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		100 000	20 000	2 685 172	-350 867	2 334 305
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-350 867	350 867	0
Årets resultat		0	0	0	-55 608	-55 608
Belopp vid årets utgång		100 000	20 000	2 334 305	-55 608	2 278 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Fri överkursfond	0
Balanserat resultat	2 334 305
Årets resultat	-55 608
Summa	2 278 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	2 278 698
Summa	2 278 698

20221201037737

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

Resultaträkning

	Not	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 675 102	181 356
Övriga rörelseintäkter		521 307	1 083 629
Summa rörelsens intäkter m.m.		***2 196 409***	***1 264 985***
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 088 179	-1 322 301
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-658 602	-657 543
Summa rörelsens kostnader		***-1 746 781***	***-1 979 844***
Rörelseresultat		***449 628***	***-714 859***
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-514 934	-559 608
Summa resultat från finansiella poster		***-514 934***	***-559 608***
Resultat efter finansiella poster		**-65 306**	**-1 274 467**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		10 000	923 600
Summa bokslutsdispositioner		***10 000***	***923 600***
Resultat före skatt		**-55 306**	**-350 867**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-302	0
Summa skatter		***-302***	***0***
Årets resultat		**-55 608**	**-350 867**

20221201037 38

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	14 860 892	15 451 616
Inventarier, verktyg och installationer	3	86 314	154 192
Summa materiella anläggningstillgångar		***14 947 206***	***15 605 808***
Summa anläggningstillgångar		***14 947 206***	***15 605 808***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	4	13 243 398	13 151 039
Övriga fordringar		288 266	1 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 854	727 135
Summa kortfristiga fordringar		***13 540 517***	***13 879 508***
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 873	1 875
Summa kassa och bank		***19 873***	***1 875***
Summa omsättningstillgångar		***13 560 390***	***13 881 383***
Summa tillgångar		***28 507 596***	***29 487 191***

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		***120 000***	***120 000***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 334 305	2 685 172
Årets resultat		-55 608	-350 867
Summa fritt eget kapital		***2 278 698***	***2 334 305***
Summa eget kapital		***2 398 698***	***2 454 305***
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		140 000	150 000
Summa obeskattade reserver		***140 000***	***150 000***
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	21 895 000	23 405 000
Summa långfristiga skulder		***21 895 000***	***23 405 000***
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 510 000	1 510 000
Leverantörsskulder		230 902	619 315
Skulder till koncernföretag		1 118 408	408 829
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		7 400	0
Skatteskulder		73 984	285 139
Övriga skulder		1 027 938	556 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 267	97 918
Summa kortfristiga skulder		***4 073 899***	***3 477 886***
Summa eget kapital och skulder		***28 507 596***	***29 487 191***

20221201037 40

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider	**Antal år**
Byggnader	33
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Noter till balansräkning

2 Byggnader och mark

	2022-04-30	**2021-04-30**
Ingående anskaffningsvärden	13 853 939	13 853 939
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	13 853 939	13 853 939
Ingående avskrivningar	-3 380 939	-3 128 192
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-266 034	-252 747
Utgående avskrivningar	-3 646 973	-3 380 939
Ingående uppskrivningar	4 978 616	5 303 306
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-324 690	-324 690
Utgående uppskrivningar	5 303 306	4 978 616
Ingående nedskrivningar	-3 068 835	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	-3 068 835	
Redovisat värde	**14 860 892**	**15 451 616**

20221201037 41

3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 760 324	1 760 324
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 760 324	1 760 324
Ingående avskrivningar	-1 606 132	-1 526 026
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-67 878	-80 106
Utgående avskrivningar	-1 674 010	-1 606 132
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	**86 314**	**154 192**

4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	13 151 039	13 778 674
Tillkommande fordringar	169 732	97 373
Reglerade fordringar	-77 373	-725 008
Utgående anskaffningsvärden	13 243 398	13 151 039
Ingående nedskrivningar	0	0
Reglerade fordringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	**13 243 398**	**13 151 039**

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

5 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Långfristiga skulder	2022-04-30	2021-04-30
Obligationslån	0	0
Skulder till kreditinstitut	21 895 000	23 405 000
Skulder till koncernföretag	0	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	0
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	0
Övriga skulder	0	0

Kortfristiga skulder	2022-04-30	2021-04-30
Skulder till kreditinstitut	1 510 000	1 510 000
Skulder till koncernföretag	0	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	0
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	0

	2022-04-30	2021-04-30
Summa	**23 405 000**	**24 915 000**

Övriga noter

6 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Företagsinteckningar	30 200 000	30 200 000
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	4 800 000	4 800 000

	2022-04-30	2021-04-30
Summa ställda säkerheter	**30 200 000**	**30 200 000**

7 Eventualförpliktelser

	2022-04-30	2021-04-30
Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	121 778 794	

Kommentar

Bolaget har, i samband med att systerföretaget Epic Development AB med org.nr 559316-7009 upptagit finansiering för koncernen i samband med bolagsförvärv, ställt en proprieborgen för det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden i låneavtalet.

20221201037 43

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

8 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Svandammen Förvaltning i Uppsala AB

Org.nr 556626-5855

20221201037744

Underskrifter av årsredovisning

Ort
UPPSALA 22 10 31

Magnus Björkegren
2022-10-31
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-10-31

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

20221201037 45

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svandammen Förvaltning i Uppsala AB, org.nr 556626-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svandammen Förvaltning i Uppsala AB för räkenskapsåret 1 maj 2021 till 30 april 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svandammen Förvaltning i Uppsala ABs finansiella ställning per den 30 april 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 Svandammen Förvaltning i Uppsala 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 Svandammen Förvaltning i Uppsala 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

20221201037746

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 Svandammen Förvaltning i Uppsala AB för räkenskapsåret 1 maj 2021 till 30 april 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Svandammen Förvaltning i Uppsala 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20221201037747

pwc

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att debiterad preliminärskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Uppsala den 31 oktober 2022

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor