

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31.

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 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 juni 2023



Anneli Albäck

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 2022-01-01--2022-12-31.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, Munin NXT, blev klar för inflyttning i slutet av augusti 2022. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor på fastigheten Kungsängen 15:1 där huvuddelen upptas av Länsförsäkringar i Uppsala AB, vilka tillträdde sina lokaler per 1 september.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	60 075	63 418	61 949	57 897	57 173
Rörelseresultat	25 571	37 151	35 584	28 937	29 468
Resultat efter finansiella poster	9 777	23 263	21 760	15 202	20 039
Balansomslutning	1 673 276	613 594	602 541	576 892	562 060
Soliditet	6%	11%	9%	7%	5%

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och risk för recession. En expansiv penningpolitik under åren 2015-2019 och, framför allt, under pandemiåren 2020 och 2021 har bidragit till en underliggande efterfrågeinflation som nu tilltar pga ett svagt utbud föranlett av den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta produktionsbegränsningar i Kina.

Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. År av snabba skuldökningar har gjort många hushåll och företag räntekänsliga, vilket gör att åtstramningarna får snabb effekt. Företag och hushåll behöver ta höjd för inflation, stigande räntor och vikande konjunktur med stora reallönefall. Men även för risker som normalt ligger långt utanför den egna verksamheten såsom energikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att detta inte ska påverka företagets affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.



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

Document ID:
549A0E40E256403BB4223587538C8D5B

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. Under året har Kungsängen 15:1 (Munin) omcertifierats enligt BREEAM In-Use med uppnådd nivå Very Good. Munin NXT är preliminärt certifierad enligt BREEAM-SE med betyget Excellent.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

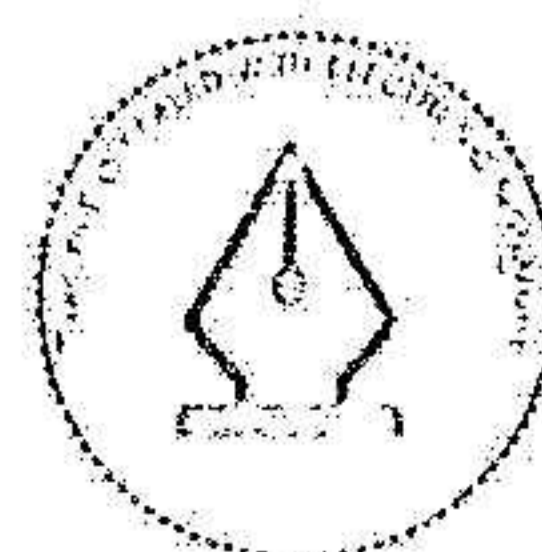
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	56 843 274
Årets resultat	30 742 875
	<u>87 586 149</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	87 586 149
	<u>87 586 149</u>

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.



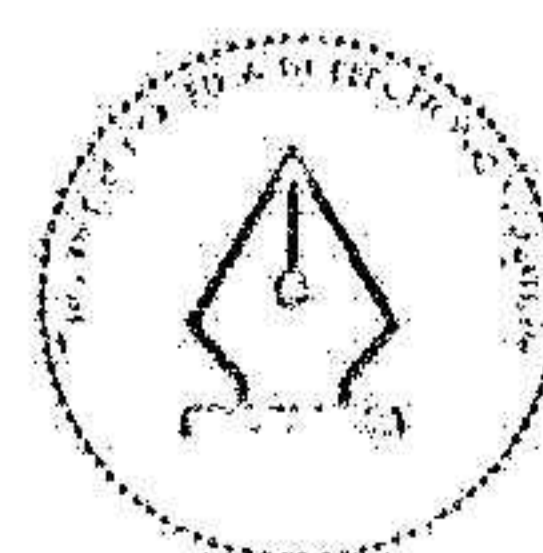
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
549A0E40F256403BB4223587538C8D5B

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	60 075	63 418
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-18 849	-14 787
Administrationskostnader		-4 498	-3 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-11 157	-7 726
Rörelseresultat	7,8	25 571	37 151
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 940	5 056
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-19 734	-18 944
Resultat efter finansiella poster		9 777	23 263
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		29 786	0
Lämnat koncernbidrag		0	-6 607
Resultat före skatt		39 563	16 656
Skatt på årets resultat	10	-8 821	-4 982
ÅRETS RESULTAT		30 742	11 674

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



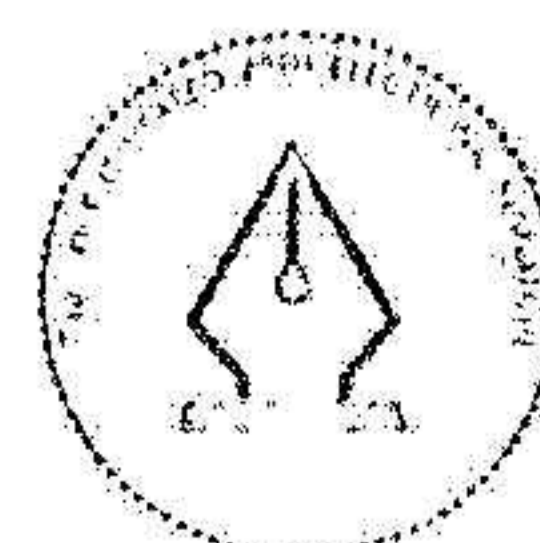
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
549A0E40E256403BB4223587538C8D5B

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	475 184	444 770
Inventarier	12	48 731	3 205
Pågående nyanläggningar	13	146 674	133 402
		670 589	581 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	900 000	0
		900 000	0
Summa anläggningstillgångar		1 570 589	581 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	535	9
Fordringar hos koncernföretag	14	29 786	0
Aktuella skattefordringar		6 575	5 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 877	127
		39 773	5 939
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	16	62 914	26 278
Summa omsättningstillgångar		102 687	32 217
SUMMA TILLGÅNGAR		1 673 276	613 594

2023070728043

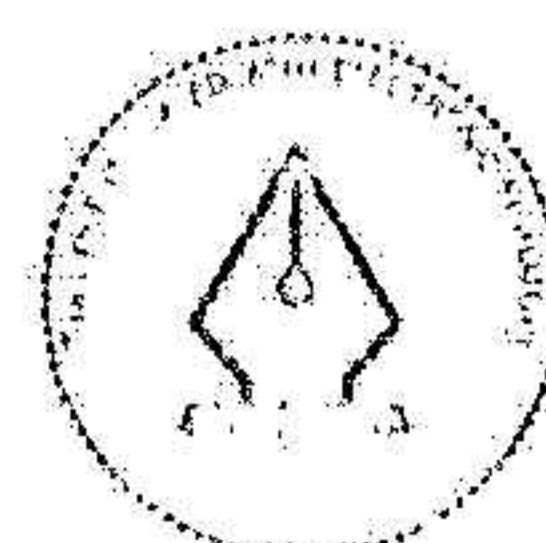


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
549A0E40F256403BB4223587538C8D5B

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		3 421	3 421
		<u>3 521</u>	<u>3 521</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		56 844	45 170
Årets resultat		30 742	11 674
		<u>87 586</u>	<u>56 844</u>
Summa eget kapital		91 107	60 365
Obeskattade reserver		10 911	10 911
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	25 306	16 485
		<u>25 306</u>	<u>16 485</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	1 000 000	0
		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 168	4 633
Skulder till koncernföretag	14	500 000	506 607
Aktuella skatteskulder		0	4 841
Övriga kortfristiga skulder		30	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 754	9 713
		<u>545 952</u>	<u>525 833</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 673 276	613 594



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

Document ID:
549A0F40E256403BH4223567538C8D5B

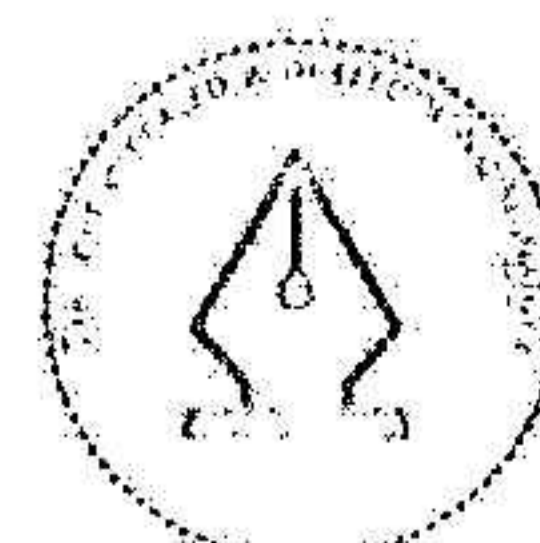
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Not 17				
Ingående balans per 1 januari 2021	100	3 421	45 170	48 691
Årets resultat			11 674	11 674
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	11 674	11 674
Utgående balans per 31 december 2021	100	3 421	56 844	60 365

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>	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



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

Document ID
549A0E40F2564035B4223587538C8D5B

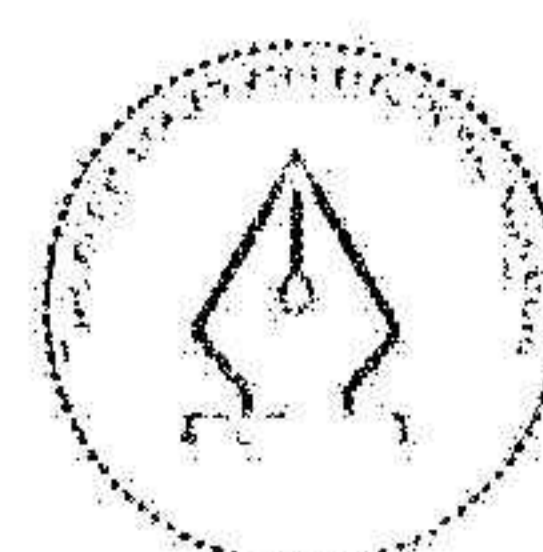
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 571	37 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	11 157	7 726
Kostnadsföring från pågående projekt (anskaffat tidigare år)	293	233
Erhållen ränta	3 940	5 056
Erlagd ränta	-19 734	-18 944
Betald inkomstskatt	0	-4 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 227	26 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-4 048	-2 999
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	20 119	-7 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 298	16 013
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar/nyanläggningar	-100 662	-101 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 662	-101 685
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)		
Upptagna lån (koncernföretag)	1 000 000	0
Erhållen återbetalning av lån (koncernbolag)	0	71 000
Utlåning (koncernbolag)	-900 000	0
Utbetalt koncernbidrag	0	1 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	72 392
Årets kassaflöde	36 636	-13 280
Likvida medel vid årets början	26 278	39 558
Likvida medel vid årets slut	62 914	26 278

2023070728046



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

Document ID
549A0E40F256403BB4223587538C8D5B

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 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2022. 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

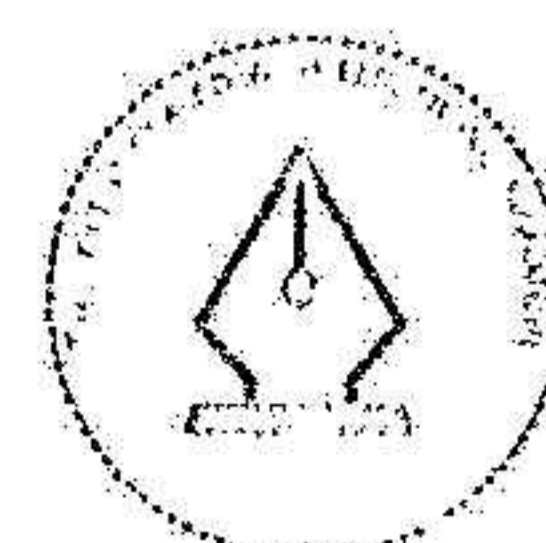
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

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
549A0E40F266403BB4223587538C8D5B

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:

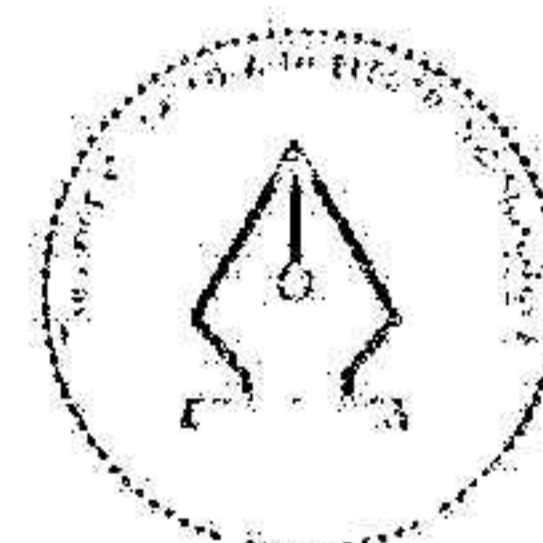
Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	20 år

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:
549A0E40E256403BB4223587538C8D5B

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.

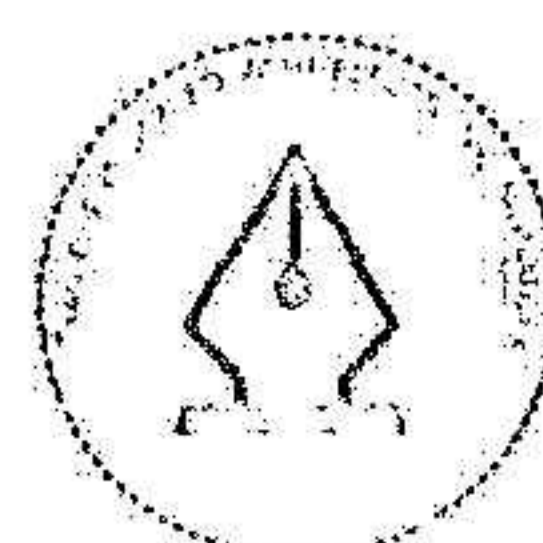
Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet 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:
549A0F40E256403BB4223587538C81D5B

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 exponerad 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 avtalstiden 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

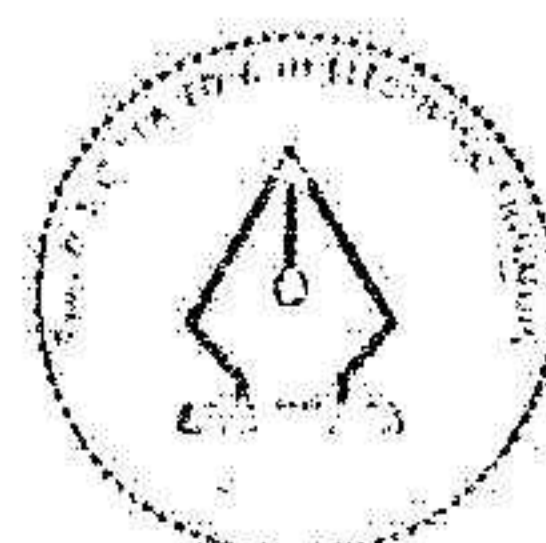
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsföretag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde 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:
549A0F40E256403BB4223587538C8D5B

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 54.030 tkr (57.456 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	69 609	46 726
Senare än ett år men inom fem år	179 454	67 184
Senare än fem år	17 328	-
Summa	266 391	113 910

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	5 525	4 800
Reparation och underhåll	1 251	1 923
Förvaltningskostnader	6 283	3 624
Fastighetsskatt	5 790	4 440
Summa	18 849	14 787

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.

	2022	2021
Inköp	14 684	12 079
Försäljning	1 327	451

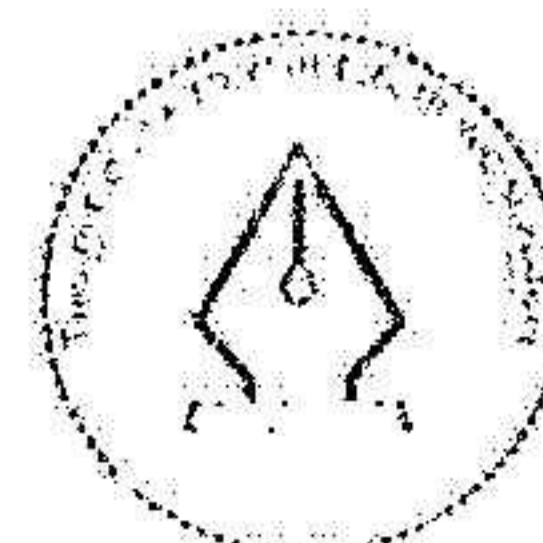
Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	6	0
Ränteintäkter, koncernföretag	3 934	5 056
Summa	3 940	5 056

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-19 734	-18 944
Summa	-19 734	-18 944



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

Document ID:
549A0E40E266403BB4223587538C8D5B

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 10 Skatt på årets resultat

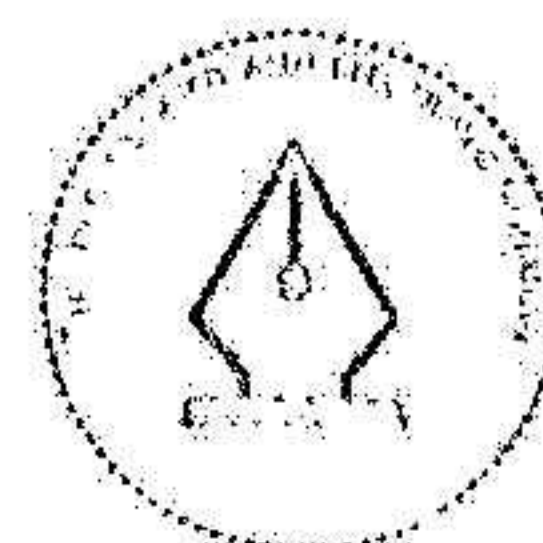
	2022	2021
Aktuell skatt	0	-4 485
Uppskjuten skatt	-8 821	-497
Skatt på årets resultat	-8 821	-4 982
Avstämning årets skattekostnad	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	39 563	16 656
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	-8 150	-3 431
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-660	-1 540
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-11
Årets redovisade skattekostnad	-8 821	-4 982
Följande komponenter ingår i skattekostnaden	2022	2021
Aktuell skatt	0	-4 485
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-8 821	-497
Årets redovisade skattekostnad	-8 821	-4 982

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	506 635	505 104
Inköp/omföring från pågående nyanläggningar	39 530	1 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 165	506 635
Ingående avskrivningar	-109 899	-103 203
Årets avskrivningar enligt plan	-8 571	-6 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 470	-109 899
Ingående uppskrivningar	48 034	48 579
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-545	-545
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	47 489	48 034
Utgående planenligt restvärde	475 184	444 770
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
549A0E40F256403BB4223587538C8D5B

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 726	3 743
Inköp/omföring från pågående nyanläggningar	47 567	983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 293	4 726
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 521	-1 036
Årets avskrivningar enligt plan	-2 041	-485
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 562	-1 521
Utgående planenligt restvärde	48 731	3 205

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	133 402	34 464
Årets omföring till byggnad	-39 530	-1 531
Årets omföring till inventarier	-47 567	-983
Årets omföring till resultaträkning	-293	-233
Årets investeringar	100 662	101 685
Utgående redovisat värde	146 674	133 402

Not 14 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga fordringar	900 000	0
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	29 786	0
Summa	929 786	0
Räntebärande långfristiga skulder	1 000 000	0
Räntebärande kortfristiga skulder	500 000	500 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	0	6 607
Summa	1 500 000	506 607

Not 15 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	535	9
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	-	-
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	535	9

Not 16 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

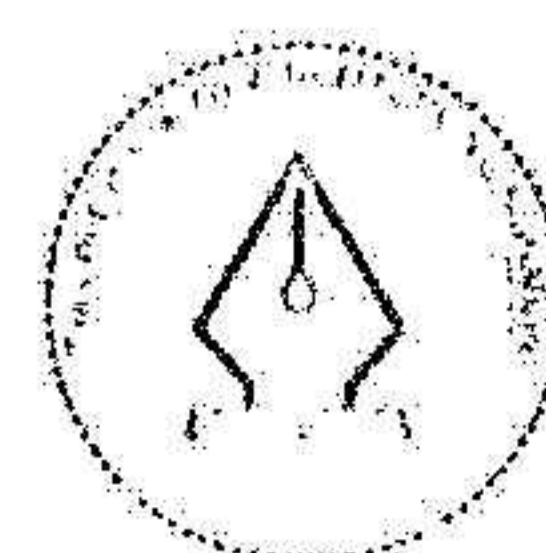
Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

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. Ingen utdelning 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:
549A0E40E256403BB4223587538C8D5B

Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB
556676-6431

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	25 306	16 485
Summa	25 306	16 485

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	8 773	28
Upplupna driftskostnader	504	374
Förutbetalda hyror	17 091	9 206
Övriga poster	386	105
Summa	26 754	9 713

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar - för egen skuld	Inga	500 000
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

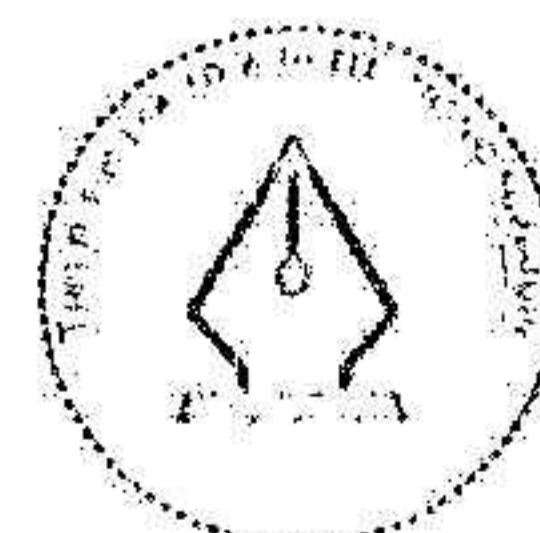
Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

Thomas Tränberg

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:
549A0F40F256403B34223587538C8D5B

List of Signatures

Page 1/1

38. Bonnier Fastigheter Uppsala 2 _RFR 2 ÅR 2022.pdf

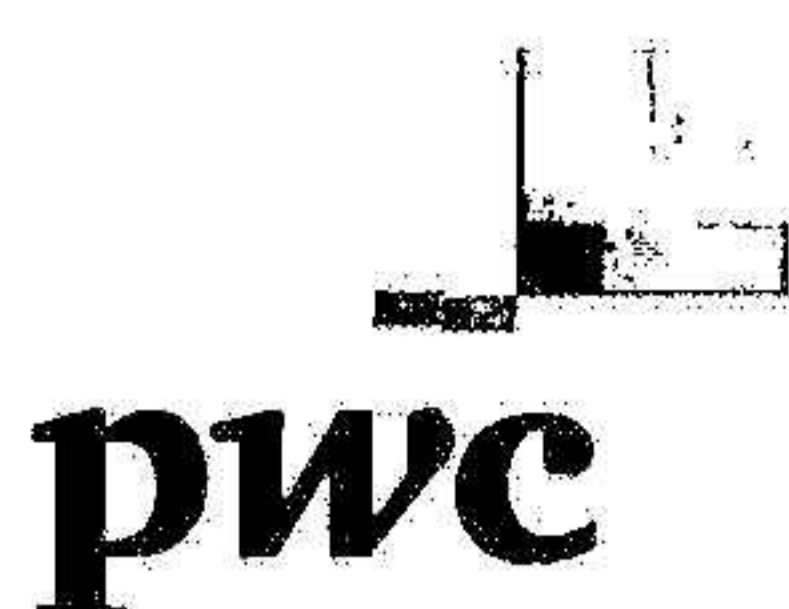
Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-06-20 15:31 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-06-20 13:17 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-06-20 08:53 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-06-20 08:46 GMT+02



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

External reference: 549A0E40E256403BB4223587538C8D5B

2025070728039



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 2022.

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 2022 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.

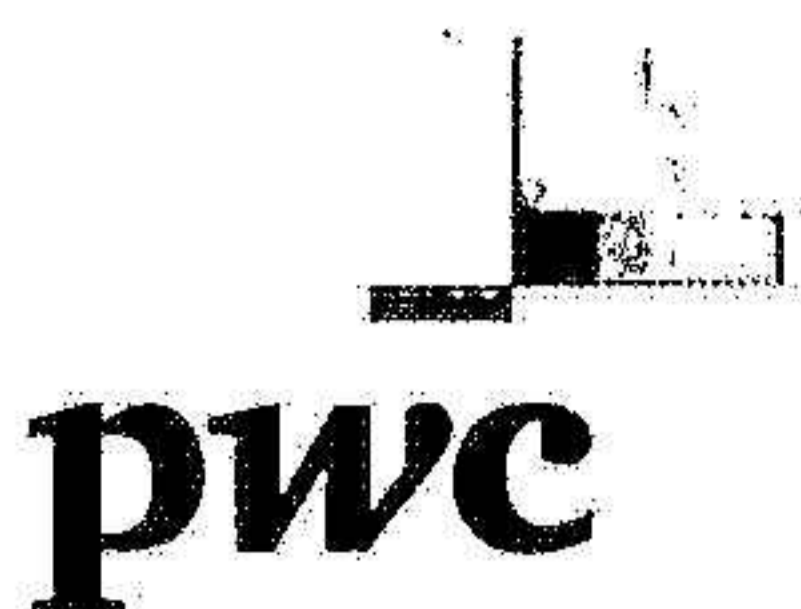
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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
- 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 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 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

2023-06-20 13:42:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Granskare

Fosla Abdiwelli Malin

Leveranskanal: E-post

2023070728057