

# Årsredovisning

för

## Uppsala Housing Office AB

556691-6218

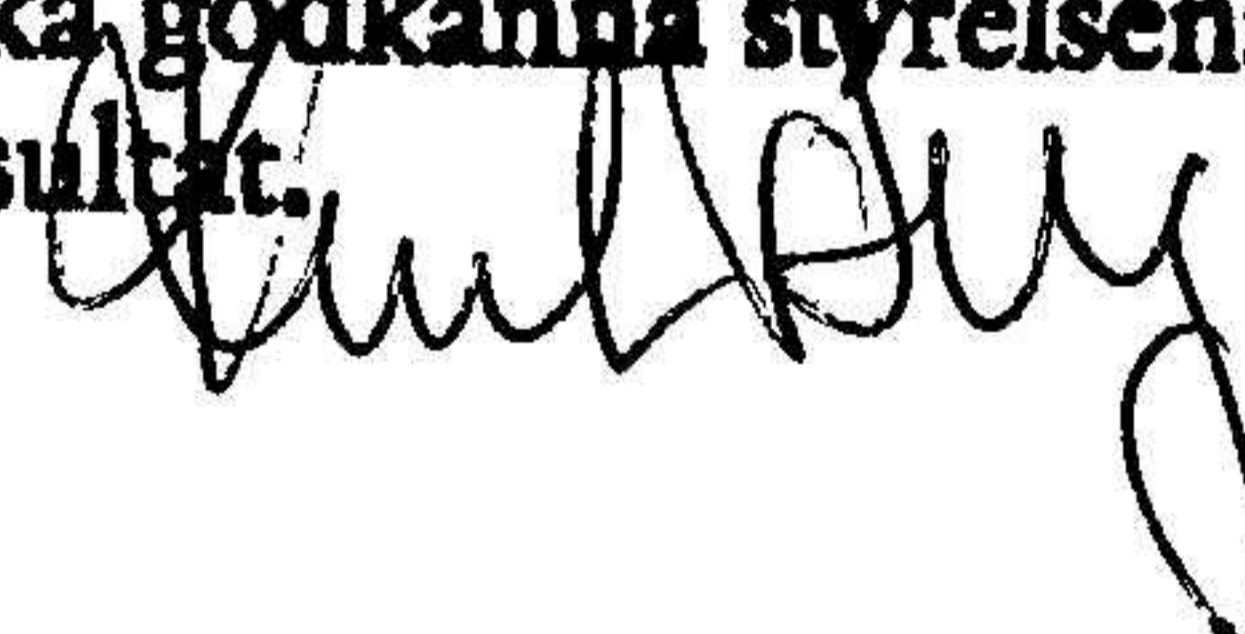
Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 .....5 juni 2025..... Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av resultat.



Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Housing Office AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver hotell- och konferensverksamhet i Uppsala, hotellet innehåller 42 rum samt 4 kurslokaler. Dessutom sköter man uthyrning av 1 912 (2 012) student- och gästforskarbostäder på uppdrag av Uppsala universitet. Den verksamheten kallas Uppsala University Housing Office, förkortas UUHO. VD för Uppsala Housing Office AB är Kent Berg. Bolaget har sitt säte i Uppsala.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagsstämman beslutade den 9 december att namnändra bolaget från det tidigare Akademihotellet AB till Uppsala Housing Office AB. Namnändringen registrerades av Bolagsverket den 18 december. Styrelsen beslutade samtidigt den 9 december att överlåta namnet Akademihotellet AB till UAF Gärdet 56:1 AB.

### *Hotell och konferens*

Verksamhetsåret utvecklade sig bra för hotellet men hade en fortsatt minskning av konferensintäkterna pga rådande lågkonjunktur jämfört med föregående år. Satsningen på det nya affärssegmentet restaurang/hotellbar har varit lyckat både servicemässigt som intäktsmässigt och har även gjort hotellet med känt för allmänheten tack vare det utökade serveringstillståndet och lyckade återkommande events som lockat Uppsalapubliken till hotellet.

Hotellverksamheten har investerat i ny konferensteknik i konferenslokalerna för att möta marknadens krav på digitala och hybridmöten.

Akademihotellet har fortsatt renovering med att fräscha upp allmänna ytor på entréplanet och på nedre plan mot konferenslokal Professorn. Fastighetsägaren har förbättrat inomhusklimatet med ny ventilation och splitkyla på entréplanet och i konferenslokaler. En fin uteplats har byggts vid entrén mot gården för att ytterligare göra verksamheten mer attraktiv och levande.

Miljö- och hållbarhetsarbetet inom Green Key-certifieringen fortsätter och utvecklas årligen.

Den nya hotelldelen Clasonska gården, "Akademihotellet med guldkant", öppnar med 13 premiumrum senhösten 2025, vilket kommer att öka hotellets konkurrenskraft och attraktion på marknaden. Stor fokus ligger nu på att knyta ihop de olika hotellbyggnaderna med att fortsätta förbättra hårdvara, service, erbjudanden, marknadsföring, skyltprogram och den grafisk profilen inför lanseringen 2025.

Ett fortsatt fokus på Revenue Management (intäktsoptimering) samt satsning på organisationen och produkten har gett utdelning. Akademihotellet följde samma utveckling som resten av hotellen i Uppsala

med en bibehållen beläggning, högre snittpriser och ökat RevPAR jämfört med föregående år.

Sammanfattningsvis klarade verksamheten att nå omsättningsbudget men pga satsningar i verksamheten och ökade kostnader gjorde att verksamheten fick ett negativt resultat för 2024.

Akademihotellet är idag ett mellanklasshotell med konferensverksamhet med 42 hotellrum och 4 konferenslokaler där rum och atmosfär harmoniserar med fastigheten, med sin unika karaktär och charm från 1930-talet. Hotellets starkaste konkurrensfördelar är läget, personlig och hjärtlig service och den mysiga, familjära atmosfären där Rum med historia och storytelling speglar hotellet.

Akademihotellets vision är att vara ett unikt och vinstdrivande Boutiquehotell med historiska upplevelser och personlig känsla där storytelling och Rum med historia speglar hela hotellet. Hos oss får gäster uppleva Uppsala vid ett besök, i en vacker och levande kulturhistorisk miljö i kvarteret Ubbo.

### Uppsala University Housing Office (UUHO)

UUHO ingår i Uppsala Housing Office AB och bedriver en uppdragsverksamhet åt Uppsala universitet. UUHO hyr in och andrahandsuthyr möblerade bostäder till vissa kategorier av Uppsala universitets internationella studenter och gästforskare.

Verksamheten omfattade vid 2024 års utgång totalt 1 912 bostäder. Av dessa är 258 gästforskarbostäder, 1527 studentbostäder i Uppsala samt 127 studentbostäder i Visby. Jämfört med 2023 har studentbostäderna i Uppsala minskats med 100 rum. Antalet gästforskarbostäder och studentbostäder i Visby är oförändrat.

Efter en lång period då beståndet stadigt ökade, ser vi nu en avmattning av behovet och minskade därför beståndet med ca 5% under 2024. Inflation och skärpta krav på visumansökningar har bidragit till att något färre studenter kommer än tidigare. Den totala beläggningen för UUHO har under 2024 varit 88,3% jämfört med 87% år 2023.

Nettoomsättningen har under året ökat från 119 628 till 122 951 vilket främst beror på hyreshöjningar.

UUHO arbetar kontinuerligt med att utveckla verksamheten och genomför årligen en kundundersökning bland hyresgästerna för att öka kundnöjdheten samt i syfte att effektivisera verksamheten.

### Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Uppsala Akademiförvaltning KB, 969647-9212, vilken upprättar koncernredovisning. Moderbolaget har säte i Uppsala.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	136 577	132 935	126 305	113 922	107 998
Resultat efter finansiella poster	-393	281	681	-2 917	5
Soliditet (%)	4,0	5,2	5,1	3,0	5,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

ES NW

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1 666	70	1 836
Disposition enligt beslut av årsstämman:		70	-70	.0
Årets resultat			-393	-393
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>1 736</b>	<b>-393</b>	<b>1 443</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 000 000kr (2 000 000kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 735 863
årets förlust	-392 600
	<b>1 343 263</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 343 263
	<b>1 343 263</b>

### Händelser efter balansdagen

Den 1 januari 2025 såldes inventarierna och hotellverksamheten med personal till UAF Gärdet 56:1 AB unä Akademihotellet AB enligt styrelsebeslut.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

LB NW

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	136 577	132 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>136 577</b>	<b>132 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-120 814	-117 509
Personalkostnader	3	-13 553	-12 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 619	-2 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-136 986</b>	<b>-132 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-409</b>	<b>227</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		375	470
Räntekostnader		-359	-416
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>16</b>	<b>54</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-393</b>	<b>281</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		0	-110
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-110</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-393</b>	<b>171</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-101
<b>Årets resultat</b>		<b>-393</b>	<b>70</b>

ES NW

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier och installationer

4

4 843

5 616

Förbättringsutgifter på annans fastighet

5

4 224

4 899

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**9 067**

**10 515**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 067**

**10 515**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 138

3 439

Övriga fordringar

4 958

4 694

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

15 674

16 257

**Summa kortfristiga fordringar**

**23 770**

**24 390**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 653

1 856

**Summa kassa och bank**

**4 653**

**1 856**

**Summa omsättningstillgångar**

**28 423**

**26 246**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**37 490**

**36 761**

ls NW

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 736

1 666

Årets resultat

-393

70

**Summa fritt eget kapital**

**1 343**

**1 736**

**Summa eget kapital**

**1 443**

**1 836**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

110

110

**Summa obeskattade reserver**

**110**

**110**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till moderbolag

8

8 830

10 750

**Summa långfristiga skulder**

**8 830**

**10 750**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

8 891

8 595

Leverantörsskulder

2 517

2 645

Skulder till moderbolag

8

5 000

2 500

Övriga skulder

8 130

7 427

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

2 569

2 898

**Summa kortfristiga skulder**

**27 107**

**24 065**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**37 490**

**36 761**

KB NV

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                      2024-01-01                      2023-01-01  
                                 -2024-12-31                      -2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-393	281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 619	2 558
Betald skatt	0	-101

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 226                      2 738

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	301	-2 677
Förändring av kortfristiga fordringar	319	-1 831
Förändring av leverantörsskulder	-128	-1 291
Förändring av kortfristiga skulder	3 170	5 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 888</b>	<b>2 205</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 227	-3 014
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	56	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 171</b>	<b>-3 014</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 920	-1 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 920</b>	<b>-1 920</b>

### Årets kassaflöde

2 797                      -2 729

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 856	4 585
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 653</b>	<b>1 856</b>

les M

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier och installationer	3-7 år
Ombyggnad hotellrum	12 år

Inventarier och installationer består av kontorsmöbler, datatrustning samt hotell- och lägenhetsinventarier. Vid fastställande av det avskrivningsbara beloppet för dessa tas ingen hänsyn till beräknat restvärde.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hotell- och konferens	13 626	13 307
Forskarlägenheter och studentrum	122 951	119 626
	<b>136 577</b>	<b>132 933</b>
<b>Rörelseresultat per rörelsegren</b>		
Hotell- och konferens	-566	38
Forskarlägenheter och studentrum	157	189
	<b>-409</b>	<b>227</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	21	22

W3 NW

#### Not 4 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 961	16 318
Inköp	1 227	1 056
Försäljningar/utrangeringar	-866	-413
Omklassificeringar	332	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 654</b>	<b>16 961</b>
Ingående avskrivningar	-11 345	-9 755
Försäljningar/utrangeringar	810	412
Omklassificeringar	-229	0
Årets avskrivningar	-2 047	-2 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 811</b>	<b>-11 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 843</b>	<b>5 616</b>

u

#### Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 158	5 200
Inköp	0	1 958
Omklassificeringar	-332	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 826</b>	<b>7 158</b>
Ingående avskrivningar	-2 259	-1 704
Omklassificeringar	229	0
Årets avskrivningar	-572	-555
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 602</b>	<b>-2 259</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 224</b>	<b>4 899</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	14 729	15 130
Förutbetalda försäkringar	82	78
Upplupen intäkt Uppsala universitet	201	380
Övriga förutbetalda kostnader	662	669
<b>15 674</b>	<b>16 257</b>	

u

### Not 7 Långfristiga skulder

Lånet är ett blacolån från Uppsala Akademiförvaltning KB. Av beloppet förfaller 0 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Uppsala Akademiförvaltning KB med organisationsnummer 969647-9212 med säte i Uppsala.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl semesterlöner inkl sociala avgifter	512	613
Uppl löneskatt	312	146
Förskottsbetalda hyresförluster	1 667	2 069
Övriga poster	78	70
	<b>2 569</b>	<b>2 898</b>

Uppsala den 6 februari 2025

  
Claes Östberg  
Ordförande

  
Kent Berg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 20 februari 2025

  
Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



ank=20250630;2025070239207

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Housing Office AB, org.nr 556691-6218

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Housing Office AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Housing Office ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Housing Office 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 Uppsala Housing Office 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](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 Uppsala Housing Office AB för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Uppsala Housing Office AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 20 februari 2025



Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor