

# ÅRSREDOVISNING

för

**U & P i City AB**

Org.nr. 556746-8482

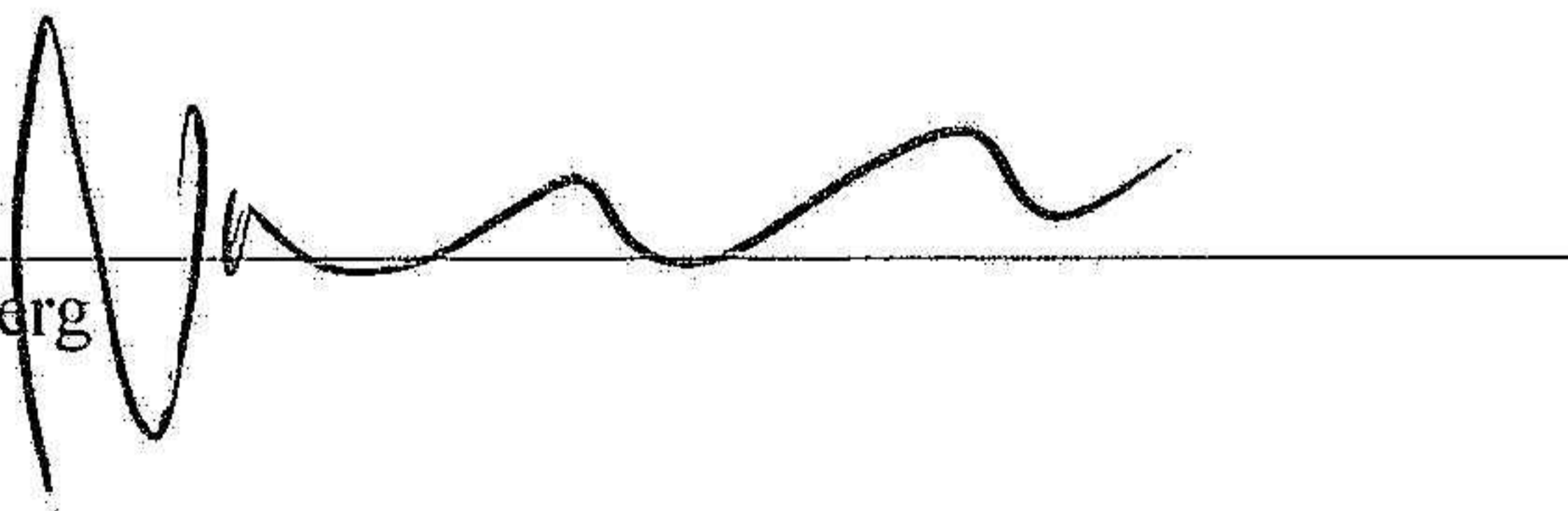
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i U & P i City AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-29

Jan Ullberg



# ÅRSREDOVISNING

för

**U & Pi City AB**

Org.nr. 556746-8482

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2  
3  
4  
6  
9

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Allmänt om verksamheten**

Företaget registrerades år 2007 och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Kurland 17 i centrala Stockholm. Företagets säte är Stockholm.

**Flerårsjämförelse\***

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 945 648	5 665 344	5 188 353	5 606 234	4 983 014
Res. efter finansiella poster	1 354 260	1 534 493	2 172 173	3 245 908	3 288 330
Res. i % av nettoomsättningen	22,77	27,08	41,80	57,9	66,0
Resultat efter finansiella poster	1 354 260	1 534 493	893 501	1 988 057	1 839 814
Balansomslutning	79 329 968	79 507 705	80 782 575	71 821 664	72 457 603
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,86	3,51	2,70	4,7	4,7
Avkastning på eget kapital %	58,63	38,50	22,33	54,5	46,8
Soliditet %	2,58	2,96	5,36	5,1	5,4

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	2 310 750	-332 135	1 978 615
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			-332 135	332 135	0
Årets förlust				-346 404	-346 404
Belopp vid årets utgång	100 000	0	1 978 615	-346 404	1 632 211

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 978 615
årets förlust	-346 404
	<u>1 632 211</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

	<u>1 632 211</u>
	1 632 211

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**U & P i City AB**

Org.nr. 556746-8482

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>5 945 648</u> 5 945 648	<u>5 665 344</u> 5 665 344
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 293 591	-1 174 255
Övriga externa kostnader		-284 510	-355 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 305 079</u> -2 883 180	<u>-1 286 384</u> -2 816 380
<b>Rörelseresultat</b>		3 062 468	2 848 964
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	8 044	7 694
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		661	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-1 716 913</u> -1 708 208	<u>-1 322 165</u> -1 314 471
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 354 260	1 534 493
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återföring från periodiseringsfond		254 336	551 755
Lämnade koncernbidrag		<u>-1 955 000</u> -1 700 664	<u>-2 400 000</u> -1 848 245
<b>Resultat före skatt</b>		-346 404	-313 752
Skatt på årets resultat		0	-18 383
<b>Årets resultat</b>		<u>-346 404</u>	<u>-332 135</u>

2023071414303

**U & P i City AB**

Org.nr. 556746-8482

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

Not

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	41 095 513	42 050 079
Inventarier, verktyg och installationer	5	82 688	132 543
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	646 546	646 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 824 747</b>	<b>42 829 168</b>

**Summa anläggningstillgångar**

41 824 747

42 829 168

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 038 539	798 999
Fordringar hos koncernföretag		34 879 192	34 436 513
Aktuell skattefordran		556 017	537 634
Övriga fordringar		1 301	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 457	33 785
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 511 506</b>	<b>35 807 259</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		993 715	871 278
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>993 715</b>	<b>871 278</b>

**Summa omsättningstillgångar**

37 505 221

36 678 537

**SUMMA TILLGÅNGAR**

79 329 968

79 507 705

2023071414304

**U & P i City AB**

Org.nr. 556746-8482

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 978 615

2 310 750

Årets resultat

-346 404

-332 135

**Summa fritt eget kapital**

1 632 211

1 978 615

**Summa eget kapital**

1 732 211

2 078 615

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

7

381 999

636 335

**Summa obeskattade reserver**

381 999

636 335

**Långfristiga skulder**

8

Övriga skulder till kreditinstitut

71 633 925

72 419 225

Övriga långfristiga skulder

182 875

283 500

**Summa långfristiga skulder**

71 816 800

72 702 725

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

785 300

785 300

Leverantörsskulder

553 556

459 746

Skulder till koncernföretag

1 196 000

415 000

Skatteskuld

519 595

435 295

Övriga skulder

410 296

417 925

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 934 211

1 576 764

**Summa kortfristiga skulder**

5 398 958

4 090 030

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

79 329 968

79 507 705

2023071414305

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

*Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpnade underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

*Värderingsprinciper m m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Antal år
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

*Skatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

*Intäkter*

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

*Koncernbidrag*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

N PL

**NOTER**

2023071414307

<b>Not 2</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång</b>		
Brandkontoret	8 044	7 694
	<u>8 044</u>	<u>7 694</u>
<b>Not 3</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	1 716 913	1 322 165
	<u>1 716 913</u>	<u>1 322 165</u>
<b>Not 4</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	46 625 875	45 720 484
Inköp	300 658	905 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 926 533</u>	<u>46 625 875</u>
Årets avskrivningar	-1 255 224	-1 236 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 831 020</u>	<u>-4 575 796</u>
Utgående redovisat värde	41 095 513	42 050 079
Varav mark	7 773 265	7 773 265
Redovisat värde vid årets slut	7 773 265	7 773 265
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	90 000 000	69 000 000
varav byggnader:	40 800 000	28 400 000
<b>Not 5</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	279 276	279 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>279 276</u>	<u>279 276</u>
Årets avskrivningar	-49 855	-49 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-196 588</u>	<u>-146 733</u>
Utgående redovisat värde	82 688	132 543
<b>Not 6</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	646 546	646 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>646 546</u>	<u>646 546</u>
Utgående redovisat värde	646 546	646 546
<b>Not 7</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Periodiseringsfonder</b>		
Periodiseringsfond 2016	0	254 336
Periodiseringsfond 2017	381 999	381 999
	<u>381 999</u>	<u>636 335</u>
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	84 040	139 994
<b>Not 8</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Amortering inom efter 5 år	70 063 325	68 578 025
Övriga skulder	182 875	283 500

N P

**NOTER**

Not 9 Ställda säkerheter 2022-12-31 2021-12-31

**Skulder för vilka säkerheter ställts**

Fastighetsinteckningar 82 700 000 74 300 000

Pantbrev som lämnats som säkerhet för upptagna krediter.

**Not 10 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till U & P Fastighetskonsult AB, Org.nr. 556648-9596 med säte i Stockholm.

Med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättar inte moderföretaget U & P Fastighetskonsult AB inte någon koncernredovisning.

**Not 11 Definition av nyckeltal****Soliditet**

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster / justerat eget kapital.

**Räntefria skulder**

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

**Sysselsatt kapital**

Totala tillgångar - räntefria skulder

**Finansiella intäkter**

Poster i finansnetto som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)

**Avkastning på sysselsatt kapital**

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

**Balansomslutning:**

Totala tillgångar.

**Rörelsemarginal:**

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

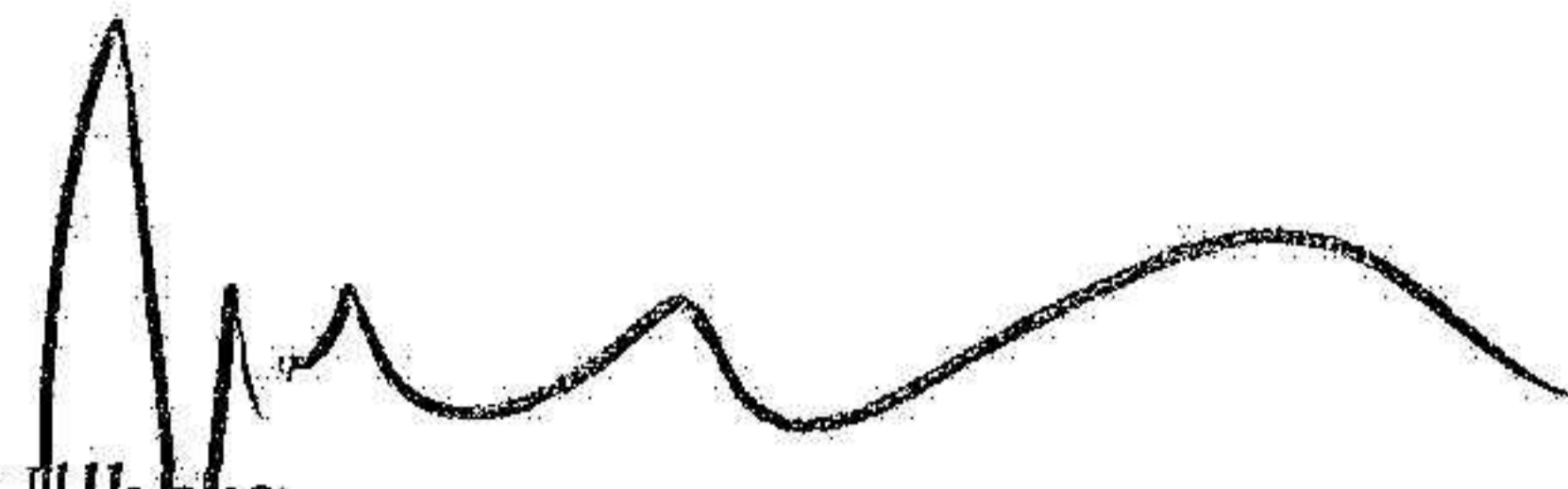
*N PL*

**U & P i City AB**  
Org.nr. 556746-8482

## NOTER

2023071414309

Stockholm



Jan Ullberg

2023-06-29

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023.

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB



Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor FAR



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i U & P i City AB  
Org.nr. 556746-8482

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för U & P i City AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av U & P i City ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 U & P i City 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 den 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. Den 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**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 U & P i City 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 ledamot 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 U & P i City 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 juni 2023

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR

2023071414311