

Urbanea Tyresö AB  
Org nr 559240-5244

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 8/6-2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 8/6-2023

  
Styrelseledamot  
Magnus Thimgren

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger nio förvaltningsfastigheter i Tyresö.

Bolaget ägs av Urbanea Holding AB, som bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag. Urbanea-koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering och kontroll m.m. utförs av Möller & Partners AB. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management AB. Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat bolagen Urbanea Lastbilen 7 AB och BagarStröm i Tyresö AB, med fastigheterna Lastbilen 7, Bagaren 8 och Strömfallet 7. Bolagets samtliga dotterbolag har under året fusionerats in i Bolaget.

Under året har nedan fastighetsägande dotterbolag genom fusion uppgått i Urbanea Tyresö AB.

Urbanea Bussen Fastighets AB	559035-0681
Urbanea Lastbilen 1 AB	556615-7144
Urbanea Lastbilen 8 AB	556539-9523
Urbanea Älta 10:67 AB	559314-0014
Urbanea Lastbilen 7 AB	559377-1453
Bagarström i Tyresö AB	559382-6638

Efter fusionerna, äger och förvaltar Urbanea Tyresö AB totalt nio fastigheter.

### Moderföretag

Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Urbanea Holding AB, org nr 559252-5017, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, med säte i Stockholm

### Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen.

## Investeringar

Under året har ca 2,4 mkr investerats i fastigheterna.

## Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker; I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning som kan leda till högre vakanser och därigenom minskade intäkter. Risken för svängningar i vakanser och hyresbortfall hanterar koncernen genom en god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov. En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa genom risker genom kontinuerlig kartläggning av fastighetens skick. Andra tekniska risker som såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa genom risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

## Hållbarhet

I bolaget finns ett koncernsamordnat pågående arbete i flera hållbarhetsfrågor, såsom energibesparande åtgärder och uppföljning av förbrukningsstatistik samt ett arbete med att implementera riktlinjer vid inköp av material och energi. Vid inköp från leverantörer och försäljning till hyresgäster beaktas alltid miljöaspekterna.

## Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Till styrelsen utgår eventuellt arvode efter bolagsstämman beslut. Inget styrelsearvode har utgått under 2022. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med Möller & Partners AB, org nr 559200-5523. Ersättning till ledande befattningshavare och förvaltningspersonal utgår endast genom arvode för tjänsterna enligt förvaltningsavtalet. Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

## Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

### Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020 (11 månader)</u>
Hysesintäkter	tkr	14 363	4 658	2 030
Rörelseresultat	tkr	4 537	1 652	1 384
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 002	1 074	1 253
Periodens resultat	tkr	1 794	578	758
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	tkr	317 000	94 300	39 000
Uthyrningsgrad	%	72	65	90
Överskottskgrad	%	32	36	68
Balansomslutning	tkr	277 400	148 611	46 703
Soliditet	%	38,10	69,20	2,20

\* För definition av nyckeltal se not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	103 423 197
Årets vinst	1 793 612
	<hr/>
kronor	<u>105 216 809</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	105 216 809
	<hr/>
kronor	<u>105 216 809</u>

Beträffande bolagets verksamhet, ställning och resultat i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	2	14 363	4 658
Fastighetskostnader	3, 4	-4 071	-1 395
<b>Driftnetto</b>		<u>10 292</u>	<u>3 263</u>
Avskrivningar		-4 090	-898
<b>Bruttoresultat</b>		6 202	2 365
Administrationskostnader	5	-1 665	-713
<b>Rörelseresultat</b>		4 537	1 652
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader	6	-1 536	-578
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-1 535	-578
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 002	1 074
Bokslutsdispositioner	7	0	-376
Skatt på årets resultat	8	-1 208	-120
<b>Årets resultat</b>		<u>1 794</u>	<u>578</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	264 780	46 025
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	853	174
Summa materiella anläggningstillgångar		265 633	46 199
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	11	0	100 095
Andra långfristiga fordringar		6	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		6	100 095
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>265 639</b>	<b>146 294</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		37	0
Fordringar hos koncernföretag		6 800	934
Övriga kortfristiga fordringar		667	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		488	231
		7 992	1 165
<u>Kassa och bank</u>		3 769	1 152
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 761</b>	<b>2 317</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>277 400</b>	<b>148 611</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>	12		
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		103 423	102 305
Årets vinst		1 794	578
		<u>105 217</u>	<u>102 883</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>105 242</u>	<u>102 908</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	13	360	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	512	138
<b>Summa avsättningar</b>		<u>512</u>	<u>138</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till koncernföretag		73 125	43 667
Övriga skulder		119	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>73 244</u>	<u>43 667</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		706	12
Skulder till koncernföretag	15	92 045	952
Aktuella skatteskulder		934	201
Övriga skulder		356	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 001	717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>98 042</u>	<u>1 898</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>277 400</u>	<u>148 611</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>758</b>	<b>783</b>
Disposition enligt stämma	-	758	-758	-
Erhållna aktieägartillskott	-	101 400	-	101 400
Fusionsresultat	-	148	-	148
Årets resultat	=	=	<u>578</u>	<u>578</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25</b>	<b>102 305</b>	<b>578</b>	<b>102 908</b>
Disposition enligt stämma	-	578	-578	-
Fusionsresultat	-	540	-	540
Årets resultat	=	=	<u>1 794</u>	<u>1 794</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>103 423</b>	<b>1 794</b>	<b>105 242</b>

Antal aktier uppgår till 250. Aktiernas kvotvärde är 100 kronor.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	4 537	1 652
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
-avskrivningar	4 090	898
-resultat i infusionerade bolag	-1 309	0
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-3	-578
Betald inkomstskatt	-205	0
	<hr/>	<hr/>
	7 111	1 972
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-256	-822
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 377	-9 558
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	8 232	-8 408
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 443	-1 707
Förvärv av dotterbolag	-72 146	-100 401
Fusion	0	385
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-74 589	-101 723
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	109 553
Förändring skulder till koncernföretag	66 569	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	66 569	109 553
<b>Årets kassaflöde</b>	212	-578
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 152	1 730
<b>Likvida medel i infusionerade bolag</b>	2 405	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 769</u>	<u>1 152</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, som tillämpar IFRS i desskoncernredovisning.

#### *Värderingsgrunder*

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde, se vidare nedan.

#### *Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

Funktionell valuta är svenska kronor, SEK, som även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor, Tkr.

#### *Klassificering*

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

### **Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på lämnade uppgifter om fastigheternas verkliga värde och därigenom bedömning av eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

### **Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder**

Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2022. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning. Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning. Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på bolagets finansiella rapporter beskrivs nedan.

Förslag om ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kan få påverkan på bolagets finansiella rapporter. Förslaget innebär bland annat att tre obligatoriska resultatrader införs och hårdare krav på vad som får ingå i rapporterna. Det kommer försvåra möjligheterna till exempelvis branschspecifika resultatrader. Vidare kommer kassaflödet bli mer reglerat gällande vad som ska redovisas på respektive rad.

## **Intäkter**

### *Hyresintäkter och serviceintäkter*

Huvuddelen av fastighetsförvaltningens intäkter utgörs av intäkter från hyreskontrakt vilka definieras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyreskontrakten. Hyresrabatter periodiseras normalt över kontraktets löptid. Undantaget är rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla nyttjande av förhyrda lokaler vilka redovisas över den period begränsningen föreligger

Intäkter från serviceavtal såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snörörjning mm redovisas när identifierade prestationsåtaganden har blivit uppfyllda.

### *Intäkter/resultat från fastighetsförsäljning*

Resultat av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

## **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Säkringsredovisning tillämpas inte. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhålls av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

## **Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas

inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv utan klassificeras som tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

## Förvaltningsfastigheter

### *Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som huvudsakligen används i egen verksamhet redovisas som rörelsefastighet i enlighet med principerna nedan för materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde (inkluderande tillkommande utgifter) med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år

Förvaltningsfastigheterna nedskrivningsprövas löpande. Nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre värdet av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen respektive säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

### **Leasing - bolaget som leasegivare**

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter ses som operationella leasingkontrakt. Se ovan avseende intäktsredovisning och nedan not angående hyreskontrakten.

### **Leasing - bolaget som leasetagare**

Leasingkostnader för operationella leasingkontrakt redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Bolaget innehar dock för närvarande inga derivatinstrument.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *Klassificering och initial värdering*

Finansiella instrument utom kundfordringar som inte har en betydande redovisningskomponent eller som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspris. Derivat som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bl a utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden med

avdrag för förlustrisk för osäkra fordringar.

#### *Andra finansiella skulder*

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### **Nedskrivningar**

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt nedskrivningar av andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar utom andelar i dotter- och intresseföretag nedskrivningsprövas enligt IFRS 9. Nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt andelar i intresseföretag om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden - en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer och förfallostruktur. En förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid redovisas om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället. Om förlustrisken inte har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv uppgående till 12 månaders förväntade kreditförluster. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar redovisas dock alltid en förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om förlustrisken ökat betydligt från det första redovisningstillfället eller inte.

#### *Återföring av nedskrivningar*

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från gäldenären förväntas erhållas.

### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelsen enligt kontraktet.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Eget kapital**

Som emitterade egetkapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i bolagets tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla förpliktelser till att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Utdelning till ägare av egetkapitalinstrument redovisas direkt i eget kapital. Transaktionskostnader i samband med egetkapitaltransaktion redovisas som avdragspost från eget kapital.

### **Dotterföretag och intresseföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och intresseföretag.

### **Anteciperade utdelningar**

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan dess finansiella rapporter har publicerats.

### **Obeskattade reserver**

I balansräkningen redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen görs på motsvarande sätt ingen fördelning/särredovisning av uppskjuten skatteskuld i bokslutsdispositionerna.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar bolagets aktuella, eller i vissa fall uppsjutna, skatt

### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats enligt koncernvärdesmetoden, vilket innebär att dotterföretaget har redovisat det fusionerade moderföretagets tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Uthyrningsgrad

Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdagen.

#### Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2      Operationella leasingavtal

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Intäkter per väsentligt intäktsslag</b>		
Hyresintäkter	13 964	4 127
Serviceintäkter	399	531
	<hr/>	<hr/>
Totalt	14 363	4 658

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är vanligtvis mellan 1 - 5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är ofta indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår i förekommande fall tillägg för värme, el och fastighetsskatt, vilket klassificeras som serviceintäkter.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfaller till betalning inom ett år	17 172	6 893
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	16 441	11 803
Förfaller till betalning senare än fem år	<hr/>	<hr/>
	33 613	18 696

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	-2 889	-1 054
Underhåll	-753	-251
Fastighetsskatt	-429	-90
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	-4 071	-1 395

**Not 4 Transaktioner med närstående**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Närstående relationer</b>		
Urbanea Fastigheter AB (559201-2008) har en närstående relation med Urbanea Tyresö AB		

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp	(%)	18,0	0,0
Försäljning	(%)	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Allians Revision och Redovisning AB</u>		
Revisionsuppdraget	-211	-135
	<hr/>	<hr/>
Summa	-211	-135

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 6 Räntekostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader bank	0	0
Koncernintern ränta	-1 533	-578
Övrigt	-3	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-1 536</u>	<u>-578</u>

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnade koncernbidrag	0	-695
Återföring av periodiseringsfond	0	319
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>0</u>	<u>-376</u>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Redovisad skatt i resulaträkningen</b>		
Aktuell skatt för året	-1 002	0
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-206	-120
<b>Summa</b>	<u>-1 208</u>	<u>-120</u>
 <b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	3 002	698
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-618	-144
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga poster	8	0
Effekt av förändring i temporära skillnader hänförliga till tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt inte redovisas	0	29
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-598	0
Övriga skattemässiga justeringar	0	-5
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-1 208</u>	<u>-120</u>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	47 150	8 295
Inköp	311	1 714
Genom fusion	231 754	37 140
Omklassificeringar	1 453	0
	<u>280 668</u>	<u>47 149</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-1 124	-85
Genom fusion	-10 675	-141
Årets avskrivningar	-4 090	-898
	<u>-15 889</u>	<u>-1 124</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>264 779</u>	<u>46 025</u>
 Bokfört värde byggnader i Sverige	198 438	33 787

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Bokfört värde mark i Sverige	66 341	12 238
	<hr/>	<hr/>
	264 779	46 025

### Verkligt värde

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 317 Mkr. Fastigheterna har värderats av oberoende extern part per 31 december 2022. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar innefattande samtliga fastigheter årsvis av externa oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Per 2022-12-31 har värderingar utförts av Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år. Verkligt värde har inte framtagits för jämförelseåret. Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare.

### Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5 år som successivt marknadsanpassats samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2027. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2027. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav vilket har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter där såväl direkta som indirekta (genom bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden. IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Nivå 2 avser direkt eller indirekt observerbara indata, andra än de noterade priser som ingår i nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingen av bolagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig inverkan på bedömda värden. Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift- underhålls och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas efter det investeringsbehov som bedöms föreligga.

### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2022-12-31
Inflationsantagande	4 %
Kalkylperiod	5-10 år
Direktavkastningskrav	6,25 %
Faktisk utgående årshyra	902 kr/kvm
Förväntat normaliserat driftnetto	1 056 kr/kvm
Aktuell ekonomisk vakansgrad	22,1%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

### Känslighetsanalys för fastighetsvärdering

Vid förändrade icke observerbara indata skulle det bedömda verkliga värdet förändras enligt tabellen nedan. Notera att en parameter sällan ändrar sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade av kassaflöde och avkastningskrav.

	Förändring +/- %	Värdeändring, tkr
Kalkylräntan & Direktavkastningskrav	+10,0	-30 987
Kalkylräntan & Direktavkastningskrav	-10,0	+38 137

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	174	0
Under året nedlagda kostnader	2 132	174
Omklassificeringar	-1 453	0
	<u>853</u>	<u>174</u>
Utgående nedlagda kostnader		

### Not 11 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 095	35 699
Förvärv	72 146	96 101
Aktieägartillskott	0	4 300
Genom fusion	-172 241	-36 005
	<u>0</u>	<u>100 095</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>100 095</u>

<u>Dotterföretag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Andel i %</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Urbanea Älta AB	559314-0014	Stockholm	250	100		25 352
Urbanea Lastbilen 1 AB	556615-7144	Stockholm	1 000	100		21 038
Urbanea Lastbilen 8 AB	556539-9523	Stockholm	1 000	100		30 108
Urbanea Bussen Fastighets AB	559035-0681	Stockholm	1 000	<u>100</u>	–	<u>23 597</u>
Summa				400	0	100 095

## Not 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förforgande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	103 423 197
Årets resultat	<u>1 793 612</u>
Totalt	105 216 809

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>105 216 809</u>
Totalt	105 216 809

## Not 13 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfond 2021	<u>360</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>360</u>	<u>0</u>

## Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	<u>512</u>	<u>138</u>
Totalt	512	138

**Not 15 Upplåning**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	73 125	43 667
Övriga skulder	119	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	73 244	43 667
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	92 045	952
	<hr/>	<hr/>
Summa	92 045	952
	<hr/>	<hr/>
Summa räntebärande skulder	<u>165 289</u>	<u>44 619</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	73 125	43 667
Övriga skulder	119	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>73 244</u>	<u>43 667</u>

**Finansiell riskhantering**

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att bolaget inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyring. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansieringsstrategi som finns för Urbanea-koncernen. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens finansiering är säkrad dels genom utfästelser från Bolagets ägare och dels genom en facilitet från bank. Lån från bank tas centralt i koncernen varpå krediterna allokeras vidare genom koncernintern utlåning. Redan ingångna avtal möjliggör åtminstone ett fördubblat fastighetsbestånd att förvalta. Utöver denna finansiering finns en checkräkningskredit som utnyttjas vid behov. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2022 och fram till avgivandet av årsredovisningen. Inom ramen för koncernens planering av likviditets-

och finansieringsbehov upprättas löpande prognoser för relevanta framåtvarande tidsperioder som tar hänsyn till beräknade in- och utflöden av likvida medel samt väsentliga investeringsbehov.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för ett försämrat räntenetto som en följd av förändrade marknadsräntor. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för aktuella bindningstider på räntorna. Koncernens finansieringsstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar. Lån från kreditinstitut och den vidare allokeringen genom koncerninterna lån löper med en rörlig ränta (Stibor 3 mån) för alla lånen.

#### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

(tkr)	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
Kundfordringar - brutto	68	30	98
Kreditförlustreserv	0	0	0

#### **Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	2 044	458
Upplupna räntekostnader	1 533	0
Övriga poster	424	259
<b>Summa</b>	<u>4 001</u>	<u>717</u>

#### **Not 17      Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	120 625	34 625
Andelar i dotterföretag	0	100 095
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>120 625</u>	<u>134 720</u>

**Not 18 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

**Not 19 Händelser efter balansdagen**

Under 2023 har Urbanea Tyresö AB förvärvat Byggaktiebolaget Dübeck-Holmqvist som äger fastigheten Strömfallet 4 i Tyresö.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Styrelseordförande

Magnus Thimgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Urbanea Tyresö AB  
Org.nr 559240-5244

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Urbanea Tyresö AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Urbanea Tyresö ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

#### *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 Urbanea Tyresö 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 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*

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 förvaltning för Urbanea Tyresö AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Urbanea Tyresö 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 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

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 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, dag som framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2023 19:41

SENT BY OWNER:  
Emma Vinberg · 29.05.2023 17:38

DOCUMENT ID:  
rkeXJPSfU2

ENVELOPE ID:  
HJQyDrGL2-rkeXJPSfU2

DOCUMENT NAME:  
ÅR & RB- Urbanea Tyresö AB 2022.pdf  
27 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Erik Magnus Thimgren mt@mpam.se	Signed Authenticated	29.05.2023 18:16 29.05.2023 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/27) IP: 89.255.243.234
2. HENRIK JUSSI-PEKKA hjp@mpam.se	Signed Authenticated	29.05.2023 19:40 29.05.2023 19:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/04) IP: 81.225.97.190
3. ULF STRAUSS Ulf.strauss@re-allians.se	Signed Authenticated	29.05.2023 19:41 29.05.2023 19:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/08) IP: 188.151.196.217

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed