

Årsredovisning
för
UL Steiner Fastigheter AB
556795-5983

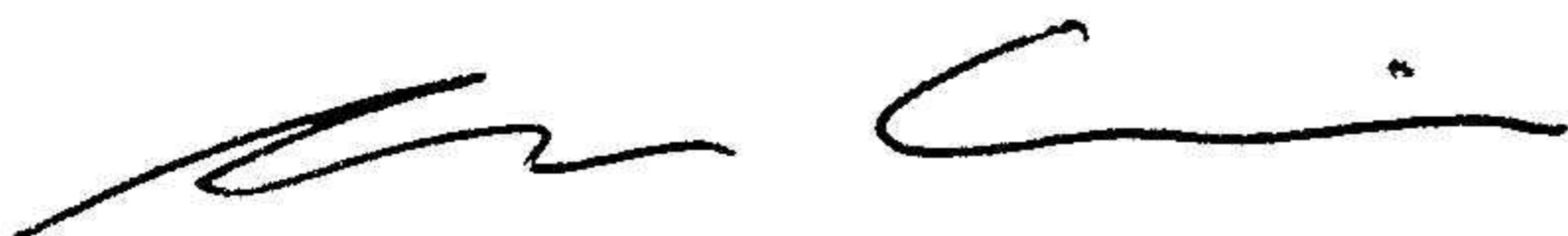
Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i UL Steiner Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 december 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uddevalla den 16 december 2025



Anders Steiner

Årsredovisning

för

UL Steiner Fastigheter AB

556795-5983

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för UL Steiner Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PA Steiner Fastigheter AB, org.nr 556654-1073, med säte i Kungälv.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	8 056	7 608	7 146	12 076
Resultat efter finansiella poster	2 421	798	1 855	4 051
Soliditet (%)	8	7	7	6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 655 977	171 416	1 927 393
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		171 416	-171 416	0
Årets resultat			251 637	251 637
Belopp vid årets utgång	100 000	1 827 393	251 637	2 179 030

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 827 393
årets vinst	251 637
	2 079 030
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 079 030
	2 079 030

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

2025122201805

Resultaträkning

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

8 056 249

7 608 198

Övriga rörelseintäkter

2 946

122 699

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

8 059 195

7 730 897

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 404 290

-4 334 566

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-1 092 511

-1 022 430

Summa rörelsekostnader

-4 496 801

-5 356 996

Rörelseresultat

3 562 394

2 373 901

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

330 142

333 327

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 471 226

-1 908 822

Summa finansiella poster

-1 141 084

-1 575 495

Resultat efter finansiella poster

2 421 310

798 406

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-2 000 000

-500 000

Förändring av periodiseringsfonder

-100 000

-78 000

Summa bokslutsdispositioner

-2 100 000

-578 000

Resultat före skatt

321 310

220 406

Skatter

Skatt på årets resultat

-69 673

-48 990

Årets resultat

251 637

171 416

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

27 963 961

28 986 391

Maskiner och andra tekniska anläggningar

4

864 331

934 412

Summa materiella anläggningstillgångar

28 828 292

29 920 803

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

5

7 256 567

9 450 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 256 567

9 450 000

Summa anläggningstillgångar

36 084 859

39 370 803

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

38 151

0

Övriga fordringar

895 396

905 159

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

369 634

350 835

Summa kortfristiga fordringar

1 303 181

1 255 994

Kassa och bank

Kassa och bank

5 048 398

927 772

Summa kassa och bank

5 048 398

927 772

Summa omsättningstillgångar

6 351 579

2 183 766

SUMMA TILLGÅNGAR

42 436 438

41 554 569

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

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

1 827 393

1 655 978

Årets resultat

251 637

171 416

Summa fritt eget kapital

2 079 030

1 827 394

Summa eget kapital

2 179 030

1 927 394

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 519 957

1 419 957

Summa obeskattade reserver

1 519 957

1 419 957

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

36 100 000

36 100 000

Summa långfristiga skulder

36 100 000

36 100 000

Kortfristiga skulder

7

Leverantörsskulder

368 616

10 813

Övriga skulder

194 098

298 501

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 074 737

1 797 904

Summa kortfristiga skulder

2 637 451

2 107 218

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 436 438

41 554 569

Noter

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:

Byggnader	33 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	319 222	315 583
Övriga ränteintäkter	10 920	17 744
	330 142	333 327

Not 3 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	41 586 005	41 586 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 586 005	41 586 005
Ingående avskrivningar	-12 599 614	-11 577 184
Årets avskrivningar	-1 022 430	-1 022 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 622 044	-12 599 614
Utgående redovisat värde	27 963 961	28 986 391

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	934 412	0
Inköp	0	934 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	934 412	934 412
Årets avskrivningar	-70 081	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 081	0
Utgående redovisat värde	864 331	934 412

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 450 000	5 950 000
Tillkommande fordringar	0	3 500 000
Avgående fordringar	-2 193 433	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 256 567	9 450 000
Utgående redovisat värde	7 256 567	9 450 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	36 100 000	36 100 000
	36 100 000	36 100 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 36 100 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	36 100 000	36 100 000
	36 100 000	36 100 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0



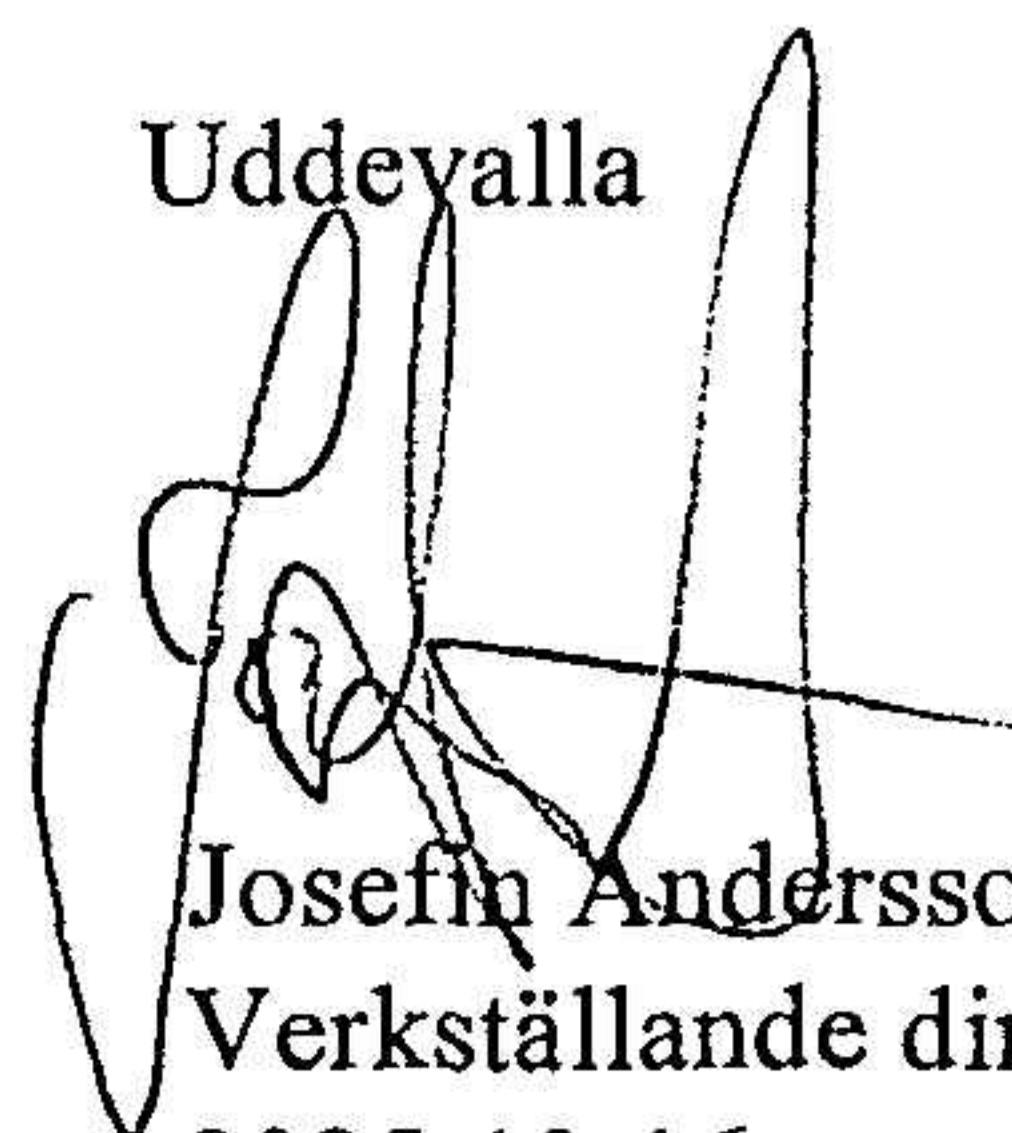
2025122201811

Not 8 Ställda säkerheter

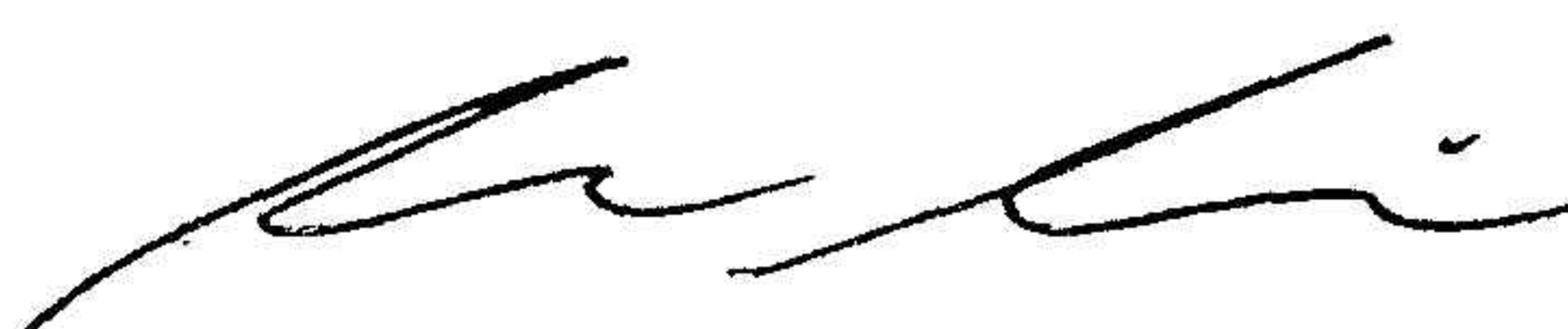
	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	46 200 000	46 200 000
	46 200 000	46 200 000

Årsredovisningen beslutades den 16 december 2025

Uddevalla



Josefin Andersson
Verkställande direktör
2025-12-16

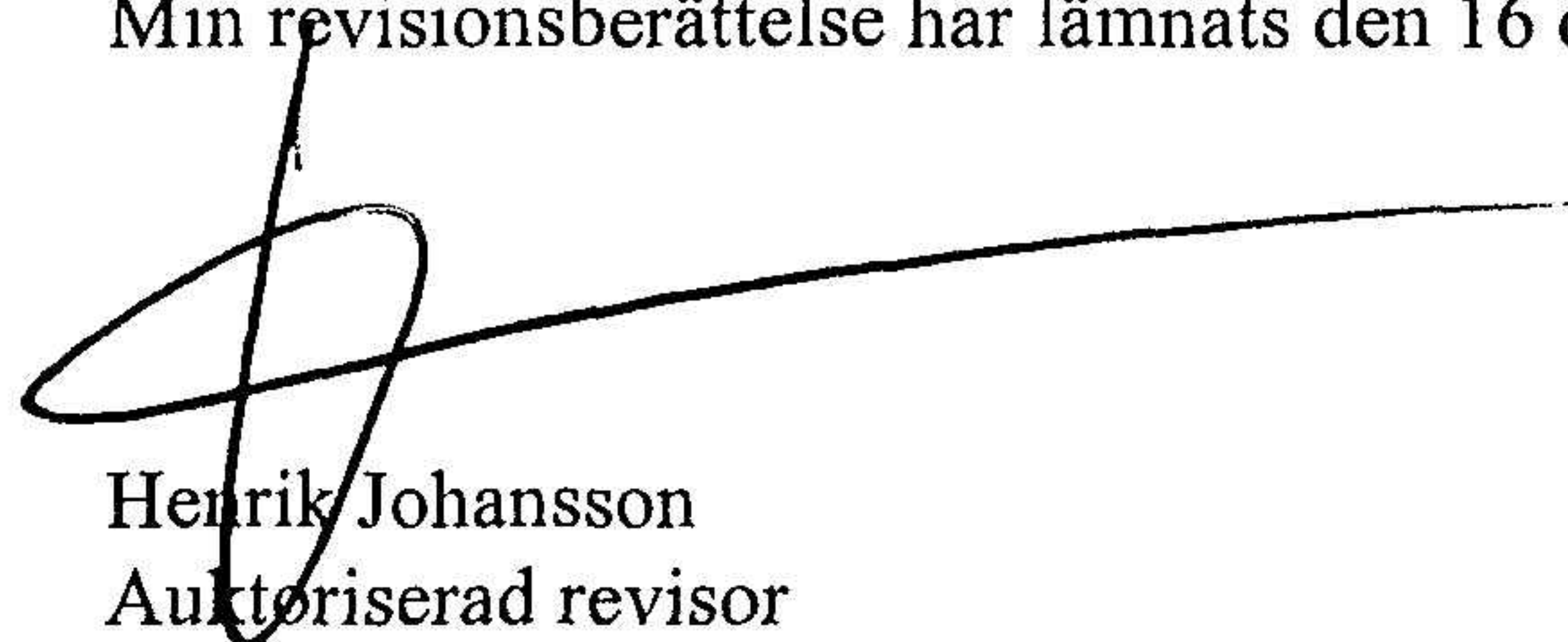


Anders Steiner

2025-12-16

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 december 2025



Henrik Johansson
Auktoriserad revisor

✓

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i UL Steiner Fastigheter AB
Org.nr 556795-5983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för UL Steiner Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av UL Steiner Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 UL Steiner Fastigheter 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

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 UL Steiner Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till UL Steiner Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stenungsund den 16 december 2025



Henrik Johansson
Auktoriserad revisor