

Urbanea Ulvsättra 1:91 AB  
Org nr 556908-3537

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

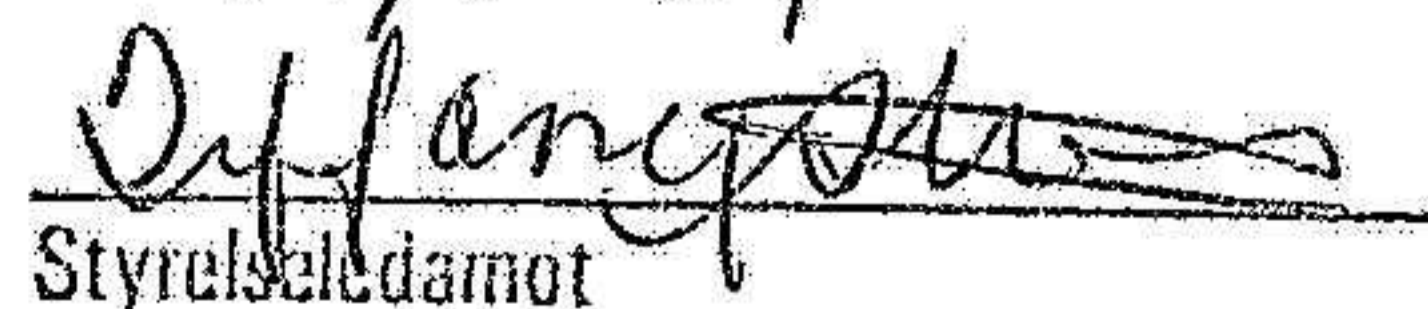
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- rapport över förändringar i eget kapital	9
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

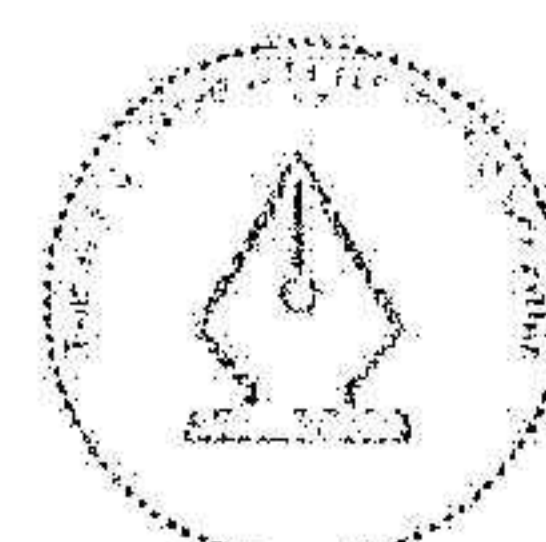
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den *70/6-24*. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den *70/6-24*

  
Styrelseledamot



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fyra förvaltningsfastigheter: Ulvsättra 1:91, Ulvsättra 1:94, Ulvsättra 1:95 och Veddesta 5:4.

Bolaget ägs av Urbanea Holding AB, som bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, finansiering, kontroll och genomförande av transaktioner utförs av Möller & Partners AB.

Den ekonomiska förvaltningen outsourcad till Newsec Property Asset Management Sweden AB och den tekniska förvaltningen utförs av ett antal externa leverantörer.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har därmed ej utgått.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat bolagen Fastighets AB Bruttovägen 8 B med fastigheten Veddesta 5:4. Bolagets samtliga dotterbolag har under året fusionerats in i Bolaget.

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

Fastighets AB Bruttovägen 8 B 556683-5343

Efter fusionerna, äger och förvaltar Urbanea Ulvsättra AB totalt fyra fastigheter.

### Moderföretag

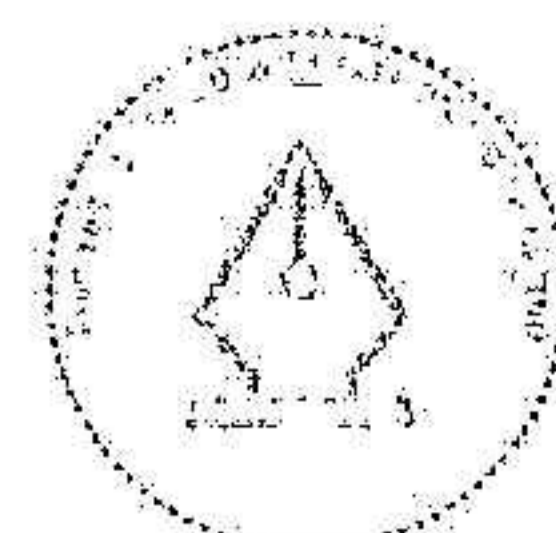
Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Urbanea Holding AB, org nr 559252-5017, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, med säte i Stockholm.

### Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen.

### Investeringar

Under året har ca 54,5 tkr investerats i fastigheterna.



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs.

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning vilket kan ge högre vakanser och därmed minskade intäkter. Risken för ökning eller minskning i vakanser och därmed bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov.

Ökade driftskostnader och renoveringsbehov som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal påverkar risken för ökade kostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Övriga tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

### Hållbarhet

Urbanea ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret omfattar såväl miljömässiga, sociala, etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot hyresgäster, medarbetare, ägare, samarbetspartners och samhälle.

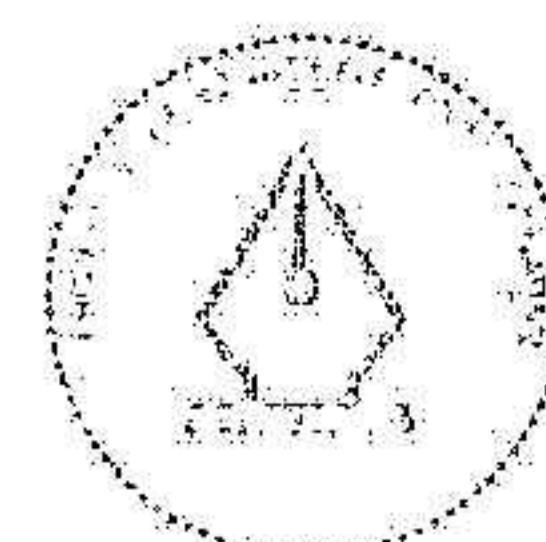
För Urbanea innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten. Bolaget strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande vilket ska genomsyra alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang samt bidra till en hållbar social utveckling.

Urbanea strävar efter att minska miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under det senaste året har Bolaget genom aktiv förvaltning kunnat minska sin miljöpåverkan genom implementering av energieffektiviseringsinitiativ och övergång till förnybara energikällor. Vid inköp från leverantörer beaktas alltid hållbarhetsaspekterna. Kontinuerlig uppföljning utförs mot de årliga uppsatta hållbarhetsmålen.

### Ersättningsprinciper

Till styrelsen utgår eventuellt arvode efter bolagsstämmans beslut.

Inget styrelsearvode har utgått under 2023. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med Möller & Partners AB, 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.



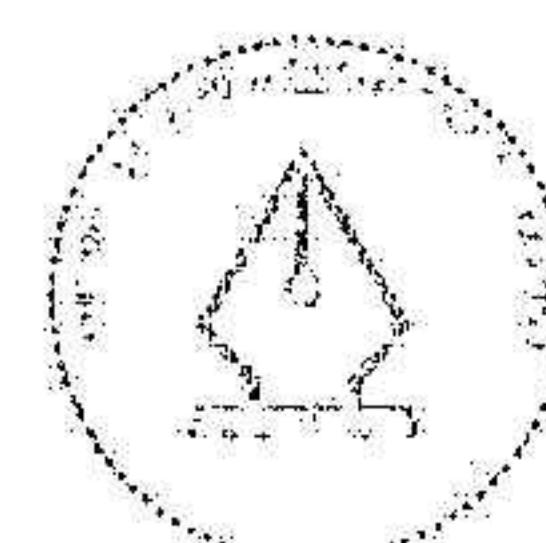
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

#### 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.

2024061400127



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D47758

2024061400128

### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter	tkr	9 189	6 331	664	835	1 052
Rörelseresultat	tkr	4 197	3 197	336	399	545
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 076	2 284	177	229	406
Periodens resultat	tkr	1 402	1 591	117	180	319
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	tkr	144 000	89 500	22 000	20 500	n/a
Uthyrningsgrad	%	98	95	100	100	100
Överskottsgrad	%	45,7	50,5	50,6	47,8	51,8
Balansomslutning	tkr	132 650	87 982	65 186	8 690	8 968
Soliditet	%	32,0	46,5	45,3	17,5	14,9

\* För definition av nyckeltal se not 1

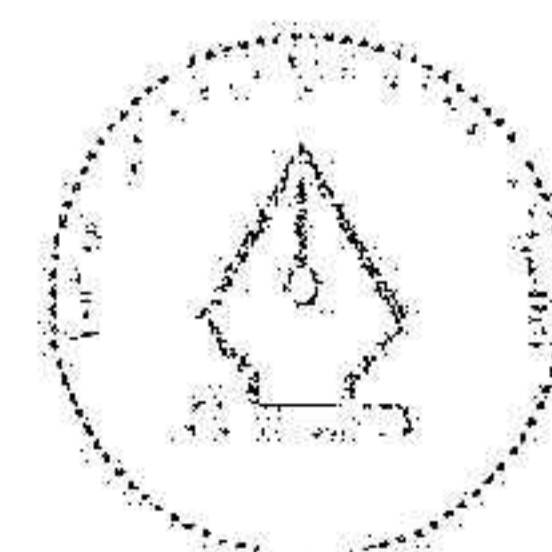
### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		40 734 227
Årets vinst		1 401 785
	kronor	<u>42 136 012</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		42 136 012
	kronor	<u>42 136 012</u>



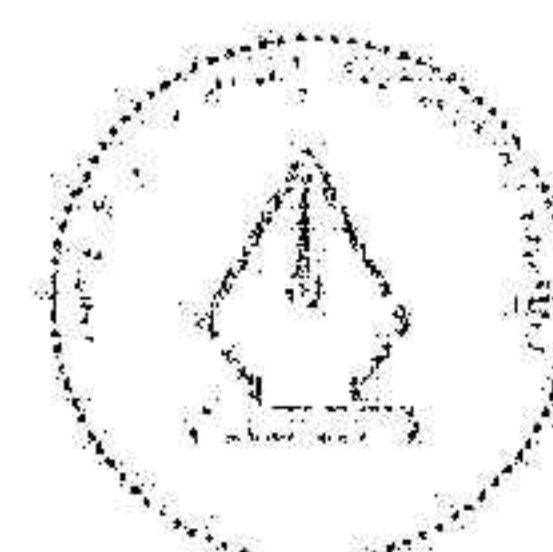
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400129

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	2	9 189	6 331
Fastighetskostnader	3, 4	-1 653	-1 276
<b>Driftnetto</b>		<u>7 536</u>	<u>5 055</u>
Avskrivningar		-2 511	-1 291
<b>Bruttoresultat</b>		<u>5 025</u>	<u>3 764</u>
Administrationskostnader	5	-828	-567
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 197</u>	<u>3 197</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8	3
Räntekostnader	4, 7	-2 129	-916
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-2 121</u>	<u>-913</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 076</u>	<u>2 284</u>
Skatt på årets resultat	8	-654	-665
Uppskjuten skatt		-20	-28
<b>Årets vinst</b>		<u>1 402</u>	<u>1 591</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

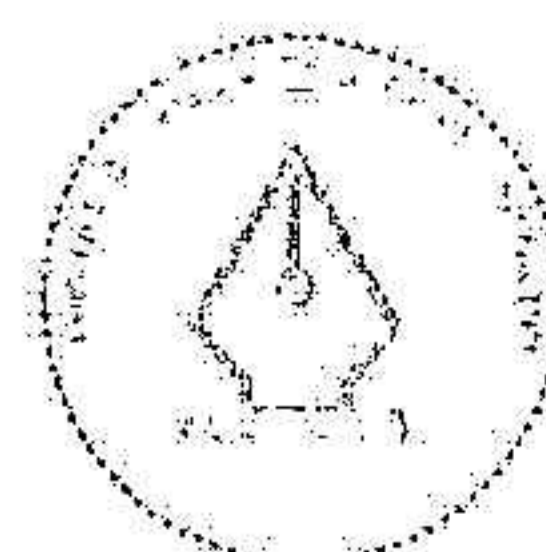


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400130

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	121 992	81 302
Pågående nyanläggningar och förskolt avseende materiella anläggningstillgångar	10	31	31
		<u>122 023</u>	<u>81 333</u>
		-	-
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>122 023</u>	<u>81 333</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		170	99
Fordringar hos koncernföretag		9 140	5 200
Övriga kortfristiga fordringar		343	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226	217
		<u>9 879</u>	<u>5 658</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>748</u>	<u>991</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 627</u>	<u>6 649</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>132 650</u>	<u>87 982</u>

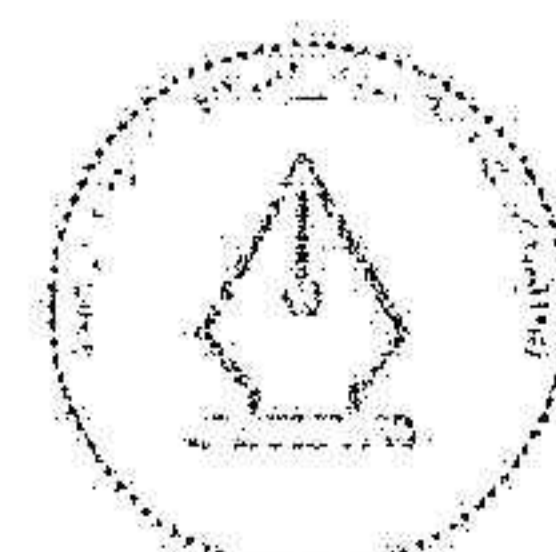


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400151

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>	11		
Balanserad vinst		40 734	39 143
Årets vinst		1 402	1 591
		<u>42 136</u>	<u>40 734</u>
<b>Summa eget kapital</b>		42 186	40 784
<b>Obeskattade reserver</b>	12	354	190
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	59	39
		<u>59</u>	<u>39</u>
<b>Summa avsättningar</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	43 683	43 683
		<u>43 683</u>	<u>43 683</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		117	196
Skulder till koncernföretag	14	41 072	719
Aktuella skatteskulder		1 490	656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 689	1 715
		<u>46 368</u>	<u>3 286</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>132 650</u>	<u>87 982</u>



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

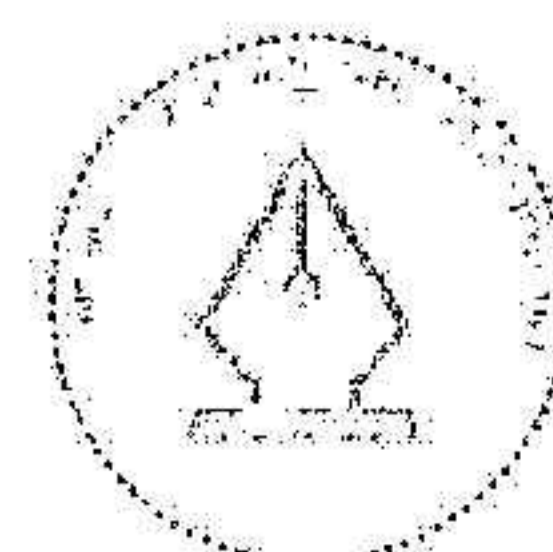
Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>29 367</b>	<b>117</b>	<b>29 534</b>
Disposition enligt stämma		117	-117	
Årets resultat			1 591	1 591
Fusionsresultat	-	9 659	-	9 659
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>39 143</b>	<b>1 591</b>	<b>40 784</b>
Disposition enligt stämma		1 591	-1 591	
Årets resultat			1 402	1 402
Fusionsresultat	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>40 734</b>	<b>1 402</b>	<b>42 186</b>

Antal aktier uppgår till 500. Aktiernas kvotvärde är 100 kronor.

2024061400132

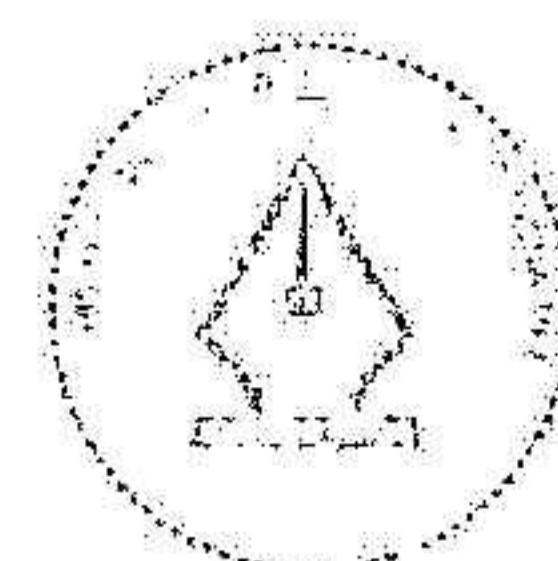


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400133

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	4 197	3 197
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm -avskrivningar	2 511	1 291
Erhållen ränta	8	3
Erlagd ränta	-2	0
Betald inkomstskatt	-774	134
	<u>5 940</u>	<u>4 625</u>
Förändring av kortfristiga fordringar	328	113
Förändring av kortfristiga skulder	-778	-430
	<u>5 490</u>	<u>4 308</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag med förvaltningsfastigheter	-31 730	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-228
Förändring fordringar på koncernbolag	35 618	-5 140
	<u>3 888</u>	<u>-5 368</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lösen av lån vid förvärv av dotterbolag	-9 862	0
	<u>-9 862</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Årets kassaflöde	-484	-1 060
Likvida medel vid årets början	991	1 955
Likvida medel i infusionerade bolag	70	96
	<u>577</u>	<u>991</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

## 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 dess koncernredovisning.

#### *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.

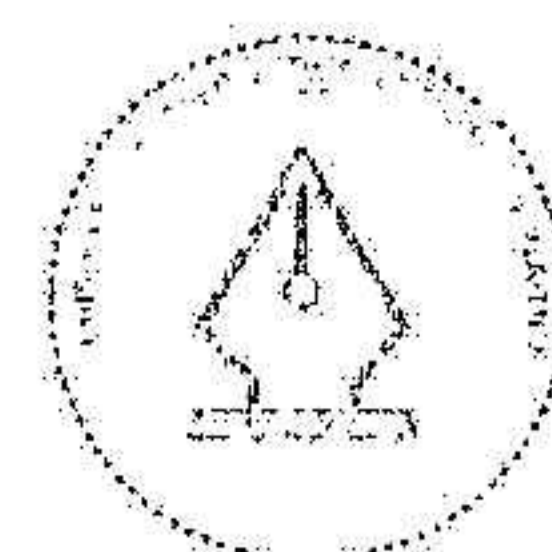
#### **Bedömningar och uppskattningar**

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 2023. 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 2023 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 2023 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.



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

## **Intäkter**

### *Hysesintäkter och serviceintäkter*

Huvuddelen av fastighetsförvaltningens intäkter utgörs av intäkter från hyreskontrakt vilka definieras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyreskontrakten.

Hysesrabatter 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, snöröjning 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.

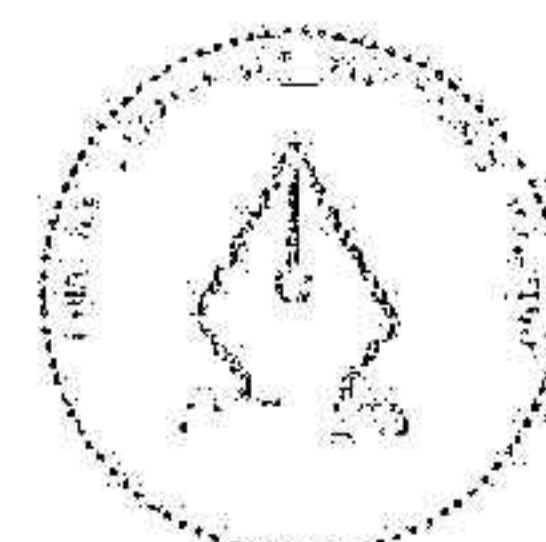
Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens 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



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

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 innehas 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.

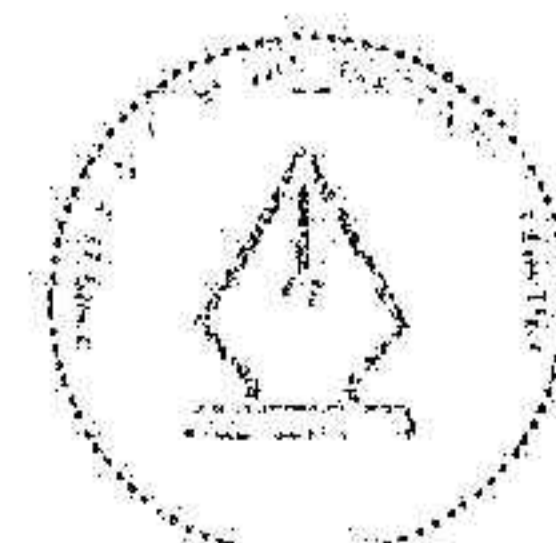
#### *Följande avskrivningstider tillämpas:*

Byggnad	50 år
Markanläggning	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.



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

### 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.

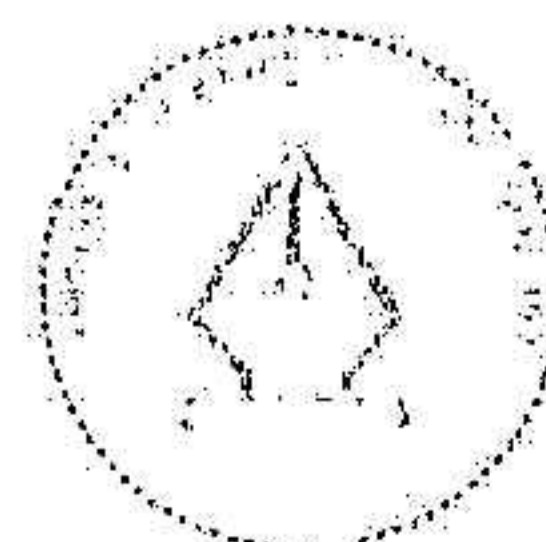
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *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.



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

### 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*

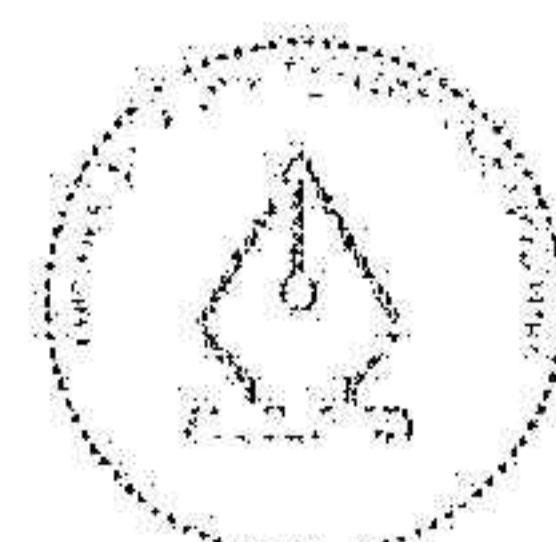
Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer och förfallostruktur. En förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid redovisas om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället.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



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

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 erlagga 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 skattekostnad i bokslutsdispositionerna.

### **Redovisning av kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Uthyrningsgrad

Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdagen.

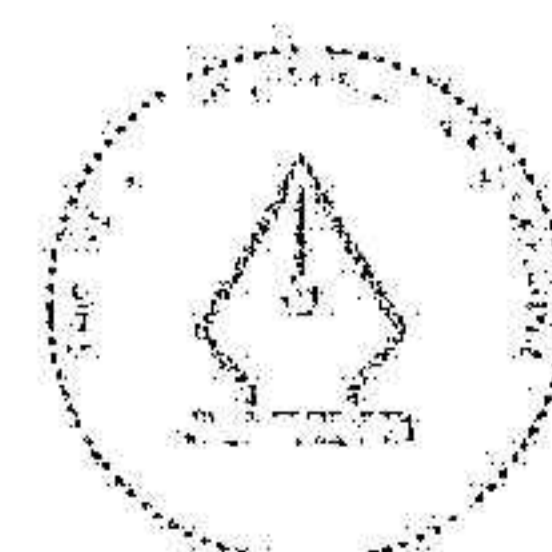
#### Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.

#### Soliditet

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

2024061400139



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

**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.

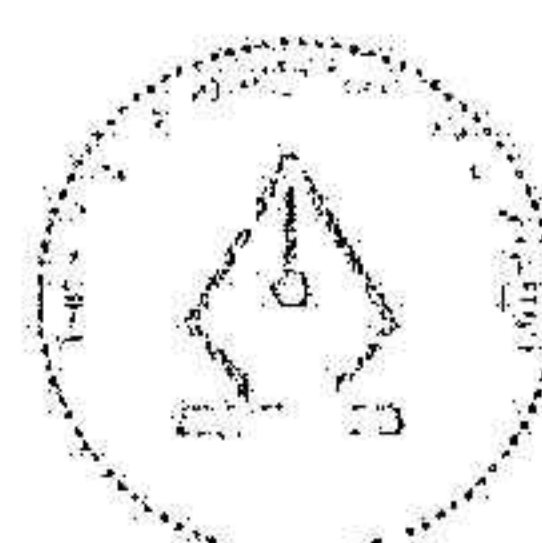
**Not 2            Operationella leasingavtal**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:		
Förfaller inom 1 år	10 708	6 084
Förfaller mellan 1 och 2 år	10 635	2 131
Förfaller mellan 2 och 3 år	6 989	1 148
Förfaller mellan 3 och 4 år	1 785	349
Förfaller efter 4 år	819	105
	<hr/>	<hr/>
	30 936	9 817

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.

**Not 3            Fastighetskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	-1 088	-1 037
Underhåll	-323	-94
Fastighetsskatt	-241	-144
Övrigt	-1	-1
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-1 653	-1 276



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

Document ID  
60D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400141

**Not 4 Transaktioner med närstående**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Närstående relationer</b>			
Urbanca Fastigheter AB (559201-2008) har en närstående relation med Urbanea Ulvsättra 1:91 AB.			
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	tkr	115	94
Försäljning	tkr	0	0
Räntekostnader	tkr	<u>2 127</u>	<u>916</u>

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Allians Revision och Redovisning AB</u>			
Revisionsuppdraget		-45	-116
<b>Summa</b>		<u>-45</u>	<u>-116</u>

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

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

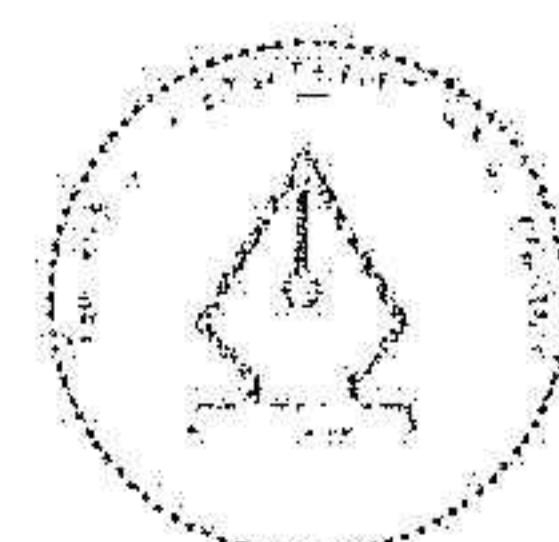
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter		8	3
<b>Summa</b>		<u>8</u>	<u>3</u>

Övriga ränteintäkter är beräknade enligt effektivräntemetoden.

**Not 7 Räntekostnader**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Koncernintern ränta		-2 127	-916
Övrigt		-2	0
<b>Summa</b>		<u>-2 129</u>	<u>-916</u>

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.



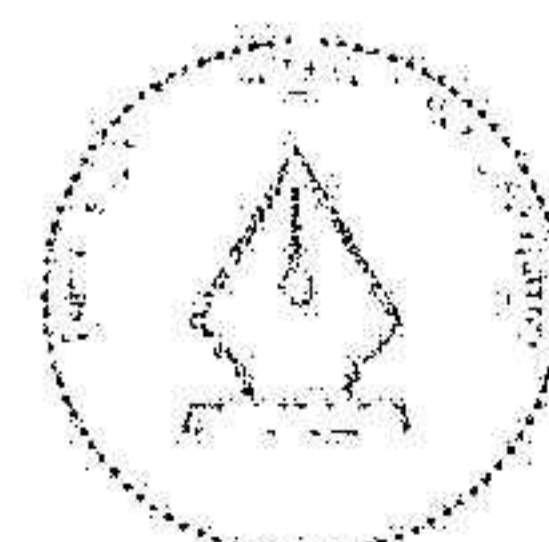
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400142

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Redovisad skatt i resulaträkningen</b>		
Aktuell skatt för året	-654	-665
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-20	-28
<b>Summa</b>	<u>-674</u>	<u>-693</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	2 076	2 284
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-428	-471
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga poster	-3	0
Generell ränteavdragsbegränsning	-15	0
Omvärdering av temporära skillnader	-228	-222
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-674</u>	<u>-693</u>



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400143

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	84 150	6 488
Inköp	0	197
Genom fusion	54 541	77 465
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 691	84 150
Ingående avskrivningar	-2 848	-1 543
Genom fusion	-11 340	-14
Årets avskrivningar	-2 511	-1 291
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 699	-2 848
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>121 992</u>	<u>81 302</u>
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde byggnader i Sverige	79 952	58 401
Bokfört värde mark i Sverige	42 040	22 901
	<hr/>	<hr/>
	121 992	81 302

**Verkligt värde**

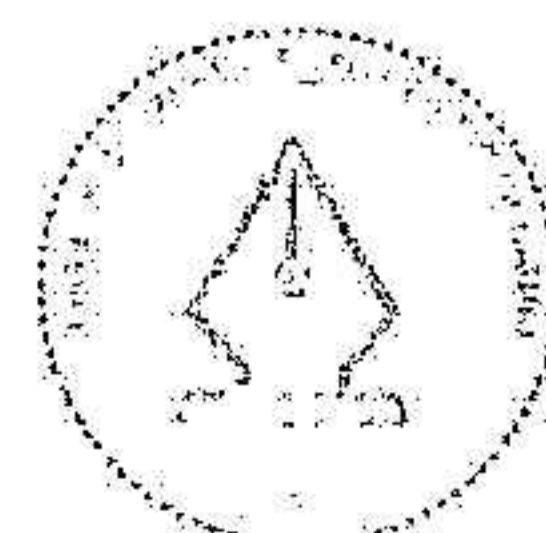
Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 144 Mkr (22 Mkr). Fastigheten har värderats av oberoende extern part per 31 december 2023. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse 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 2023-12-31 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 2028. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2028. 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.



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

Document ID:  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

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.

### Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

Värderingstidpunkt	2023-12-31
Inflationsantagande	2,00%
Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav	6,63%
Faktisk utgående årshyra (kr/kvm)	1 263
Förväntat normaliserat driftnetto (kr/kvm)	1 226
Aktuell ekonomisk vakansgrad (%)	2%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader fastighet	Individuellt anpassad utifrån utfall och respektive fastighet

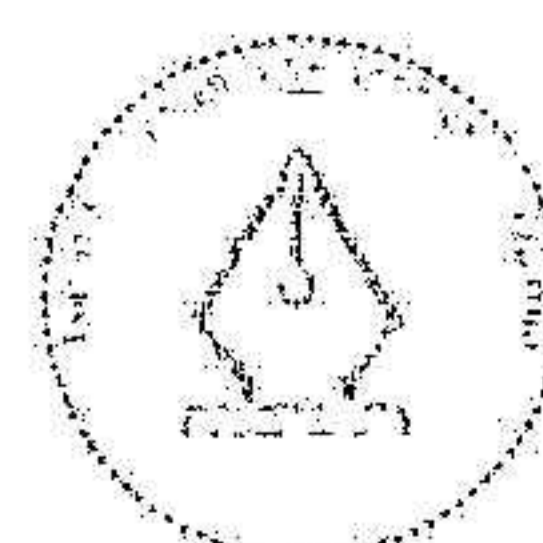
### Känslighetsanalys för fastighetsvärdering

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.

	<u>Förändring +/- %</u>	<u>Värdeändring, tkr</u>
Kalkylräntan & direktavkastningskrav	+10,0	-14 019
Kalkylräntan & direktavkastningskrav	- 10,0	17 225

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	31	0
Under året nedlagda kostnader	0	31
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<u>31</u>	<u>31</u>



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400145

**Not 11 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	40 734 227
Årets resultat	1 401 785
	<u>42 136 012</u>
kronor	42 136 012

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

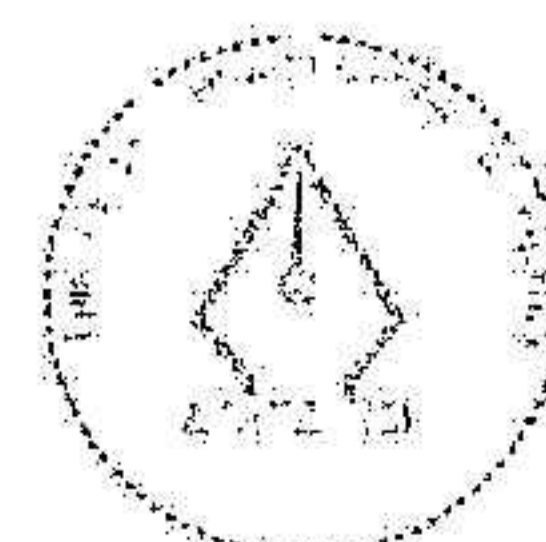
Balanseras i ny räkning	42 136 012
	<u>42 136 012</u>
kronor	42 136 012

**Not 12 Obeskattade reserver**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	164	0
Periodiseringsfond 2021	190	190
<b>Summa</b>	<u>354</u>	<u>190</u>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	-59	-39
<b>Summa</b>	<u>-59</u>	<u>-39</u>



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

Not 14 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	-43 683	-43 683
Summa	-43 683	-43 683
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	-41 071	-720
Summa	-41 071	-720
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<u>-84 754</u>	<u>-44 403</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	-43 683	-43 683
Summa	-43 683	-43 683

**Finansiell riskhantering**

Likviditetsrisk

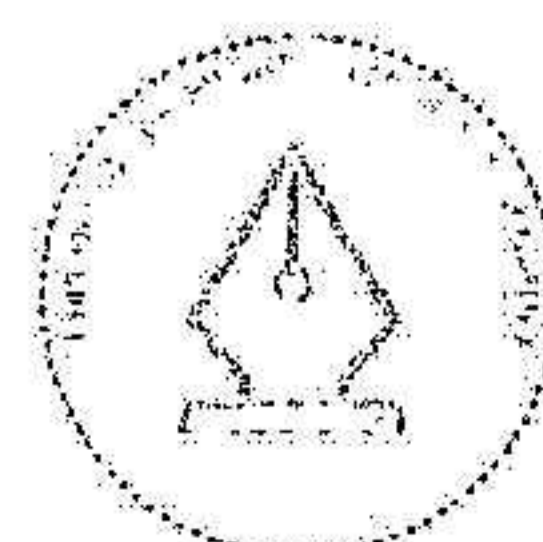
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

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 resultatmätt 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.



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

### 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.

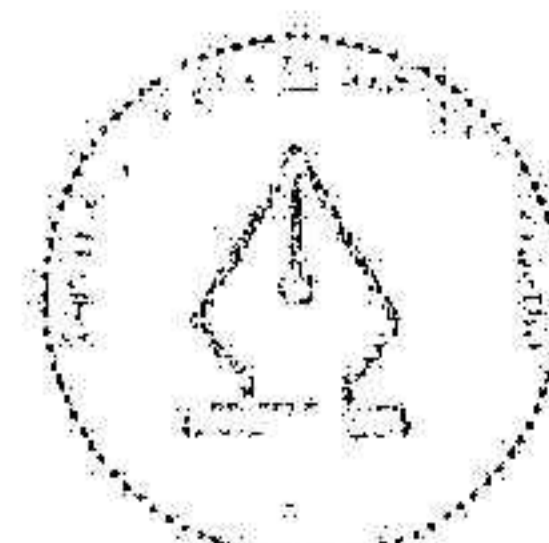
### Kredit- och motpartsrisk

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	0	170	170
Kreditförlustreserv	0	0	0

### Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	-468	-657
Upplupna räntekostnader	-3 043	-916
Övriga poster	-178	-142
<b>Summa</b>	<u>-3 689</u>	<u>-1 715</u>



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

**Not 16 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

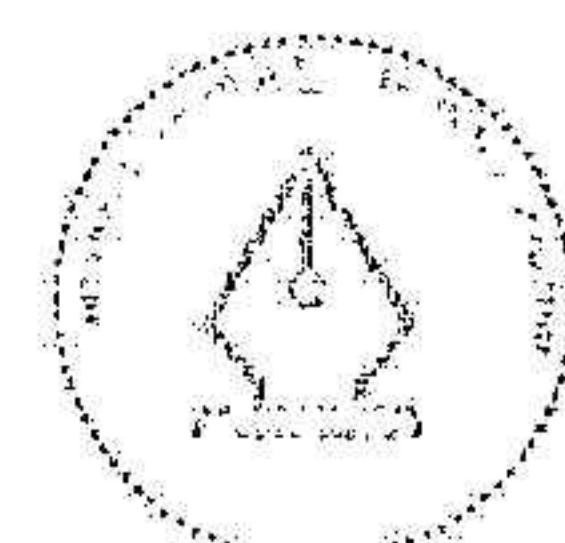
Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Styrelseordförande

Tiffany Strand  
Styrelseledamot

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

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

2024061400148

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Urbanea Ulvsättra 1:91 AB  
Org.nr 556908-3537

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Urbanea Ulvsättra 1:91 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Urbanea Ulvsättra 1:91 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Ulvsättra 1:91 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.

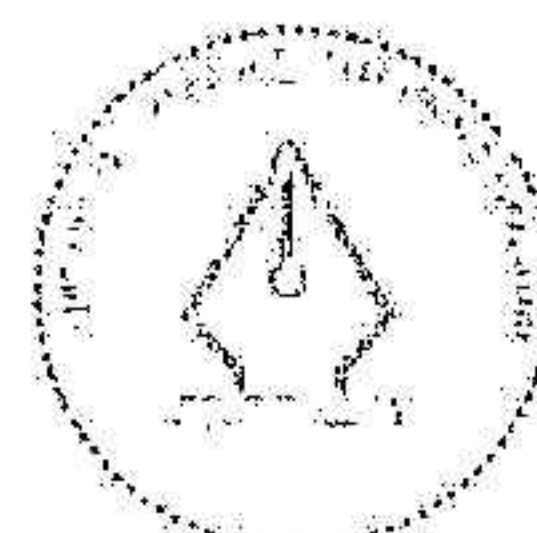
### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Urbanea Ulvsättra 1:91 AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Urbanea Ulvsättra 1:91 AB, Org.nr 556908-3537



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

Document ID  
50D82192A7524A859E03D380D8D4775B

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 Ulvsättra 1:91 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.

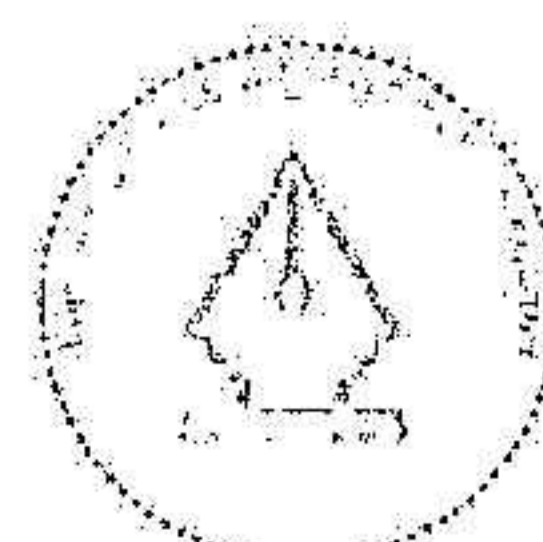
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

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



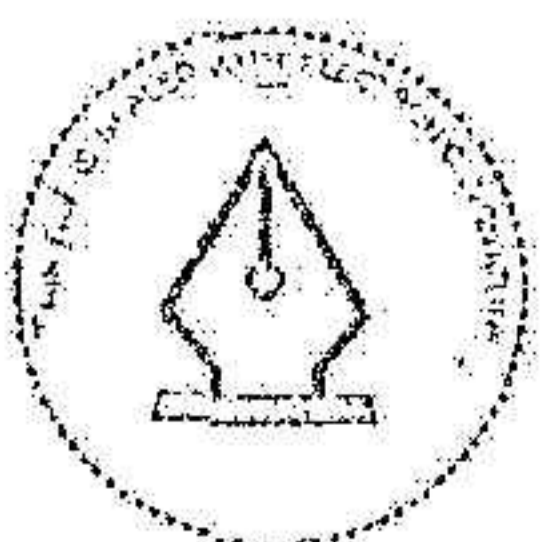
# List of Signatures

Page 1/1

2024061400122

## ÅR + RB - Urbanea Ulvsättra 1\_91 AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
ULF STRAUSS	BANKID	2024-05-15 08:44 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2024-05-15 08:18 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2024-05-15 08:06 GMT+02



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

External reference: 50D82192A7524A859E03D380D8D4775B