

Urbanea Ulvsättra 1:91 AB
Org nr 556908-3537

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

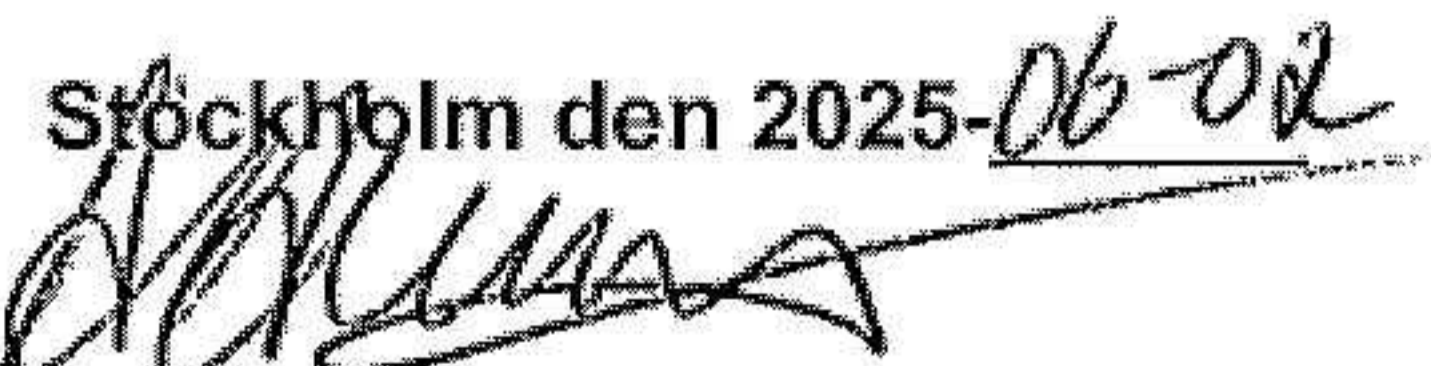
Styrelsen avger följande årsredovisning.

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Urbanea Ulvsättra 1:91 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025-06-02

Anna Arndt

Urbanea Ulvsättra 1:91 AB
Org nr 556908-3537

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fyra fastigheter i Järfälla och Upplands Bro samt indirekt två fastigheter genom dotterbolag i Upplands Bro.

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 M&P Management 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 bolaget Urbanea Viby AB med två fastigheterna Viby 19;29 och Viby 19:33 i Upplands Bro.

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 inga investeringar gjorts 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.

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning vilket kan ge högre vakanser och därmed minskade intäkter. Risker 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 bolagsstämman beslut. Inget styrelsearvode eller avgångsvederlag har utgått under 2024. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med M&P Management AB, 559308-8676. Ersättning till ledande befattningshavare och förvaltningspersonal utgår endast genom arvode för tjänsterna enligt förvaltningsavtalet.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen är fortsatt osäker, men förväntningarna är att den svenska ekonomin gradvis ska återhämta sig under 2025. 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.

Koncernen har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och att långsiktigt öka överskottsgraden.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	9 975	9 189	6 331	664
Rörelseresultat	tkr	5 105	4 197	3 197	336
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 808	2 076	2 284	177
Periodens resultat	tkr	1 237	1 402	1 591	117
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	tkr	236 000	144 000	89 500	22 000
Uthyrningsgrad	%	80	98	95	100
Överskottsgrad	%	51,2	45,7	50,5	50,6
Balansomslutning	tkr	152 745	123 510	87 982	65 186
Soliditet	%	29,2	34,4	46,5	45,3

* För definition av nyckeltal se not 1.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		42 136 012
Årets resultat		1 237 346
	kronor	<u>43 373 358</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		43 373 358
	kronor	<u>43 373 358</u>



2025061716260

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	9 974	9 189
Fastighetskostnader	3, 4	-1 675	-1 653
Driftnetto		<u>8 299</u>	<u>7 536</u>
Avskrivningar		-1 867	-2 511
Bruttoresultat		<u>6 432</u>	<u>5 025</u>
Administrationskostnader	5	-1 327	-828
Rörelseresultat		<u>5 105</u>	<u>4 197</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-22	8
Räntekostnader	4, 7	-2 276	-2 129
Summa resultat från finansiella poster		<u>-2 298</u>	<u>-2 121</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 807</u>	<u>2 076</u>
Bokslutsdispositioner	8	-893	0
Skatt på årets resultat	9	-653	-654
Uppskjuten skatt		-24	-20
Årets vinst		<u>1 237</u>	<u>1 402</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



2025061716261

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	120 124	121 992
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	31	31
		<u>120 155</u>	<u>122 023</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	30 380	0
		<u>30 380</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		150 535	122 023
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		187	170
Övriga kortfristiga fordringar		126	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 184	226
		<u>1 497</u>	<u>739</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>713</u>	<u>748</u>
Summa omsättningstillgångar		2 210	1 487
Summa tillgångar		<u>152 745</u>	<u>123 510</u>



2025061716262

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>	13		
Balanserad resultat		42 136	40 734
Årets resultat		1 237	1 402
		—	—
		43 373	42 136
		—	—
Summa eget kapital		43 423	42 186
Obeskattade reserver	14	1 246	354
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	84	59
		—	—
Summa avsättningar		84	59
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	0	43 683
		—	—
Summa långfristiga skulder		0	43 683
		—	—
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		566	117
Skulder till koncernföretag	16	105 814	34 975
Aktuella skatteskulder		719	1 490
Övriga skulder		153	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	740	646
		—	—
Summa kortfristiga skulder		107 992	37 228
		—	—
Summa eget kapital och skulder		152 745	123 510



Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	39 143	1 591	40 784
Disposition enligt stämma		1 591	-1 591	
Årets resultat	—	—	<u>1 402</u>	<u>1 402</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	40 734	1 402	42 186
Disposition enligt stämma		1 402	-1 402	
Årets resultat	—	—	<u>1 237</u>	<u>1 237</u>
Eget kapital 2024-12-31	50	42 136	1 237	43 423

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

2025061716263



2025061716264

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	5 105	4 197
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm -avskrivningar	1 867	2 511
Erhållen ränta	-22	8
Erlagd ränta	-2 276	-2
Betald inkomstskatt	-1 425	-774
	<u>3 249</u>	<u>5 940</u>
Förändring av kortfristiga fordringar	-757	328
Förändring av kortfristiga skulder	695	-778
	<u>3 187</u>	<u>5 490</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag med förvaltningsfastigheter	-30 449	-31 730
Förändring fordringar på koncernbolag	70 840	35 618
	<u>40 391</u>	<u>3 888</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Lösen av lån vid förvärv av dotterbolag	0	-9 862
Förändring skulder till koncernföretag	-43 683	0
	<u>-43 683</u>	<u>-9 862</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-105	-484
Likvida medel vid årets början	748	991
Likvida medel i infusionerade bolag	70	70
	<u>713</u>	<u>577</u>
Likvida medel vid årets slut		



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 2024. 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 2024 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 2025 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.

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, 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

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, värdestepling 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i bolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod om minst tre år. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats.

Maskiner och inventarier 5-20 år

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 realiserats, 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 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.

Koncernmellanhavanden

Bolaget har bytt från bruttoredovisning till nettoredovisning av kortfristiga koncerninterna skulder och fordringar för att redovisa en mer relevant och korrekt balansomslutning då de kortfristiga interna mellanhavandena endast är till Urbanea Holding AB. Poster som påverkas i balansräkningen är Koncernintern skuld, Koncernintern fordran samt Upplupen kostnad och förutbetalda intäkt där underliggande räntekostnader är hänförliga till koncernintern ränta. Nettoredovisningen av interna skulder och fordringar påverkar balansomslutningen, Nyckeltal som Soliditet för RÅ 2023 och RÅ 2024 samt tilläggsupplysningar i noterna Upplåning och Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

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

2024-12-31

2023-12-31

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

Förfaller inom 1 år	9 166	10 708
Förfaller mellan 1 och 2 år	3 657	10 635
Förfaller mellan 2 och 3 år	3 709	6 989
Förfaller mellan 3 och 4 år	412	1 785
Förfaller efter 4 år	0	819
	<hr/>	<hr/>
	16 944	30 936

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>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	-1 112	-1 088
Underhåll	-308	-323
Fastighetsskatt	-255	-241
Övrigt	0	-1
Summa fastighetskostnader	<u>-1 675</u>	<u>-1 653</u>

Not 4 Transaktioner med närstående

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Närstående relationer		
Urbanea Fastigheter AB (559201-2008) har en närstående relation med Urbanea Ulvsättra 1:91 AB.		

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp	tkr	1 056	115
Försäljning	tkr	0	0
Räntekostnader	tkr	<u>2 276</u>	<u>2 127</u>

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Allians Revision och Redovisning AB</u>		
Revisionsuppdraget	-52	-45
Summa	<u>-52</u>	<u>-45</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>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter	-22	8
Summa	<u>-22</u>	<u>8</u>

Övriga ränteintäkter är beräknade enligt effektivräntemetoden.

2025061716274

Not 7 Räntekostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Koncernintern ränta	-2 274	-2 127
Övrigt	-1	-2
Summa	<u>-2 275</u>	<u>-2 129</u>

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förändring överavskrivningar	164	0
Avsättning till periodiseringsfond	-1 057	0
Summa	<u>-893</u>	<u>0</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resulaträkningen		
Aktuell skatt för året	-653	-654
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-24	-20
Summa	<u>-677</u>	<u>-674</u>

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	1 915	2 076
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-394	-428
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga poster	-14	-3
Generell ränteavdragsbegränsning	-24	-15
Omvärdering av temporära skillnader	-244	-228
Effekt av periodiseringsfond	-1	0
Summa redovisad skatt	<u>-677</u>	<u>-674</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	138 691	84 150
Genom fusion	0	54 541
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 691	138 691
Ingående avskrivningar	-16 699	-2 848
Genom fusion	0	-11 340
Årets avskrivningar	-1 868	-2 511
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 567	-16 699
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>120 124</u>	<u>121 992</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	77 502	79 952
Bokfört värde mark i Sverige	42 622	42 040
	<hr/>	<hr/>
	120 124	121 992

Verkligt värde

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 154 Mkr (144 Mkr). Fastigheten har värderats av oberoende extern part per 31 december 2024. 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 2024-12-31 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 2029. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2029. 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.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

Värderingstidpunkt	2024-12-31
Inflationsantagande	2,00%
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	6,52%
Faktisk utgående årshyra (kr/kvm)	1 155
Förväntat normaliserat driftnetto (kr/kvm)	1 305
Aktuell ekonomisk vakansgrad (%)	19,66%
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	-15 701
Kalkylräntan & direktavkastningskrav	- 10,0	19 418

2025061716277

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående nedlagda kostnader	31	31
Utgående nedlagda kostnader	<u>31</u>	<u>31</u>

Not 12 Andelar i koncernföretag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Genom förvärv	30 380	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 380	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>30 380</u>	<u>0</u>

<u>Dotterföretag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Andel i %</u>	<u>Bokfört värde 24-12-31</u>	<u>Bokfört värde 23-12-31</u>
Urbanea Viby AB	559220-1106	Stockhol	50 000	100	30 379	0
Summa					30 379	0



Not 13 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	42 136 012
Årets resultat	1 237 346
	<u>43 373 358</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	43 373 358
	<u>43 373 358</u>
	kronor

Not 14 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	164
Periodiseringsfond 2021	190	190
Periodiseringsfond 2024	1 056	0
	<u>1 246</u>	<u>354</u>
Summa		

Not 15 Uppskjuten skatt

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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	-84	-59
	<u>-84</u>	<u>-59</u>
Summa		

Not 16 Upplåning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	0	-43 683
	—	—
Summa	0	-43 683
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	-43 683	0
	—	—
Summa	-43 683	0
	—	—
Summa räntebärande skulder	<u>-43 683</u>	<u>-43 683</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	0	-43 683
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>-43 683</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 2024 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 1-30 dgr	Förfallna >30 dgr	Summa
Kundfordringar - brutto	0	120	111	231
Kreditförlustreserv	0	0	-46	-45

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	-462	-467
Övriga poster	-278	-179
Summa	<u>-740</u>	<u>-646</u>

Not 18 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

Anna Arndt
Styrelseledamot

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

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557544956398

Document

Urbanea Ulvsättra 1_91 AB 2024
Main document
29 pages
Initiated on 2025-04-28 11:41:28 CEST (+0200) by Tiffany Strand (TS)
Finalised on 2025-04-30 12:13:37 CEST (+0200)

Signatories

Tiffany Strand (TS)
M&P Asset Management AB
Company reg. no. 556751-8856
ts@mpam.se
+46704546546



The name returned by Swedish BankID was "TIFFANY STRAND"
Signed 2025-04-30 08:12:33 CEST (+0200)

Henrik Jussi-Pekka (HJ)
MPAM
hjp@mpam.se
+46 70-607 86 30



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JUSSI-PEKKA"
Signed 2025-04-30 07:31:50 CEST (+0200)

Anna Arndt (AA)
MPAM
anna.arndt@mpam.se
+46 (0) 72-2087723



The name returned by Swedish BankID was "ANNA ARNDT"
Signed 2025-04-28 13:00:42 CEST (+0200)

Ulf Strauss (US)
Allians Revision & Redovisning AB
ulf.strauss@re-allians.se
+46 8-509 064 49



The name returned by Swedish BankID was "ULF STRAUSS"
Signed 2025-04-30 12:13:37 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544956398

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

2025061716283



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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala underskrift

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor