

**Årsredovisning**  
för  
**UL Steiner Fastigheter AB**  
556795-5983

Räkenskapsåret  
2022-07-01 - 2023-06-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i UL Steiner Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-11-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2023-11-15



Anders Steiner

**Årsredovisning**  
för  
**UL Steiner Fastigheter AB**  
556795-5983

Räkenskapsåret  
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för UL Steiner Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-07-01 - 2023-06-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	7 146	12 076	7 450	7 648
Resultat efter finansiella poster	1 855	4 051	4 436	3 472
Soliditet (%)	7	6	8	14

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bolagets omsättning har under året minskat med cirka 41 % vilket är hänförligt till att bolaget under året  
haft mindre renverings- och underhållskostnader på ägd fastighet som har fakturerats till hyresgäster.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 126 811	324 034	<b>1 550 845</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		324 034	-324 034	<b>0</b>
Årets resultat			205 132	<b>205 132</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 450 845</b>	<b>205 132</b>	<b>1 755 977</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 450 846
årets vinst	205 132
	<b>1 655 978</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 655 978
	<b>1 655 978</b>

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

2024010303304

f

## Resultaträkning

Not

2022-07-01  
-2023-06-30

2021-07-01  
-2022-06-30

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

7 146 494

12 076 163

Övriga rörelseintäkter

381 312

0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**7 527 806**

**12 076 163**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-3 308 568

-6 445 709

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-1 022 430

-1 022 430

**Summa rörelsekostnader**

**-4 330 998**

**-7 468 139**

**Rörelseresultat**

**3 196 808**

**4 608 024**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 078

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 349 397

-557 400

**Summa finansiella poster**

**-1 341 319**

**-557 400**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 855 489**

**4 050 624**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-1 500 000

-3 500 000

Förändring av periodiseringsfonder

-92 929

-140 044

**Summa bokslutsdispositioner**

**-1 592 929**

**-3 640 044**

**Resultat före skatt**

**262 560**

**410 580**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-57 428

-86 546

**Årets resultat**

**205 132**

**324 034**

## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

30 008 821

31 031 251

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**30 008 821**

**31 031 251**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

3

5 950 000

4 450 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**5 950 000**

**4 450 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**35 958 821**

**35 481 251**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

9 629

695 407

Övriga fordringar

878 977

841 390

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

351 401

29 302

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 240 007**

**1 566 099**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 112 340

3 894 324

**Summa kassa och bank**

**4 112 340**

**3 894 324**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 352 347**

**5 460 423**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**41 311 168**

**40 941 674**

## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 450 846

1 126 812

Årets resultat

205 132

324 034

**Summa fritt eget kapital**

**1 655 978**

**1 450 846**

**Summa eget kapital**

**1 755 978**

**1 550 846**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 341 957

1 249 028

**Summa obeskattade reserver**

**1 341 957**

**1 249 028**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

36 100 000

36 100 000

**Summa långfristiga skulder**

**36 100 000**

**36 100 000**

#### Kortfristiga skulder

5

Leverantörsskulder

303 610

116 062

Övriga skulder

121 065

165 719

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 688 558

1 760 019

**Summa kortfristiga skulder**

**2 113 233**

**2 041 800**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 311 168**

**40 941 674**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 33 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	41 586 005	41 586 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 586 005</b>	<b>41 586 005</b>
Ingående avskrivningar	-10 554 754	-9 532 324
Årets avskrivningar	-1 022 430	-1 022 430
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 577 184</b>	<b>-10 554 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 008 821</b>	<b>31 031 251</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	4 450 000	9 450 000
Tillkommande fordringar	1 500 000	0
Avgående fordringar	0	-5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 950 000</b>	<b>4 450 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 950 000</b>	<b>4 450 000</b>

2024010303309

#### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	36 100 000	36 100 000
	<b>36 100 000</b>	<b>36 100 000</b>

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

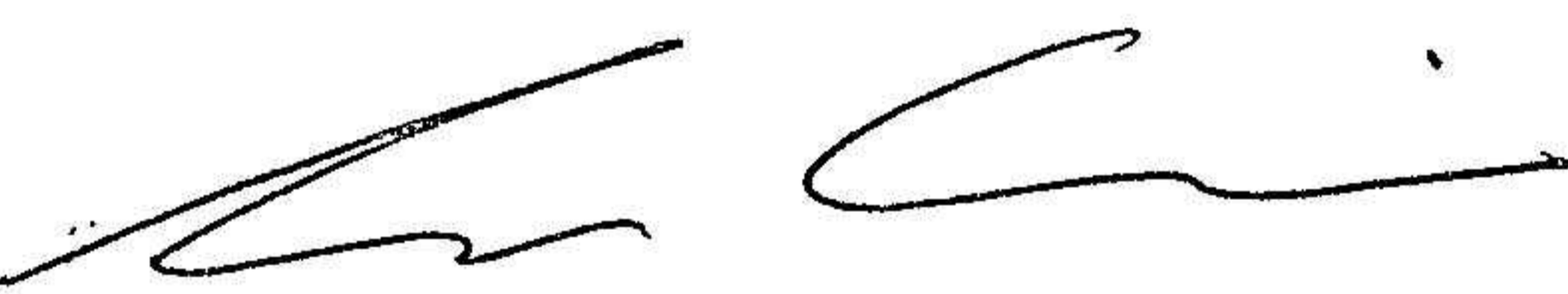
Företagets banklån om 36 100 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	36 100 000	36 100 000
	<b>36 100 000</b>	<b>36 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	46 200 000	46 200 000
	<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>

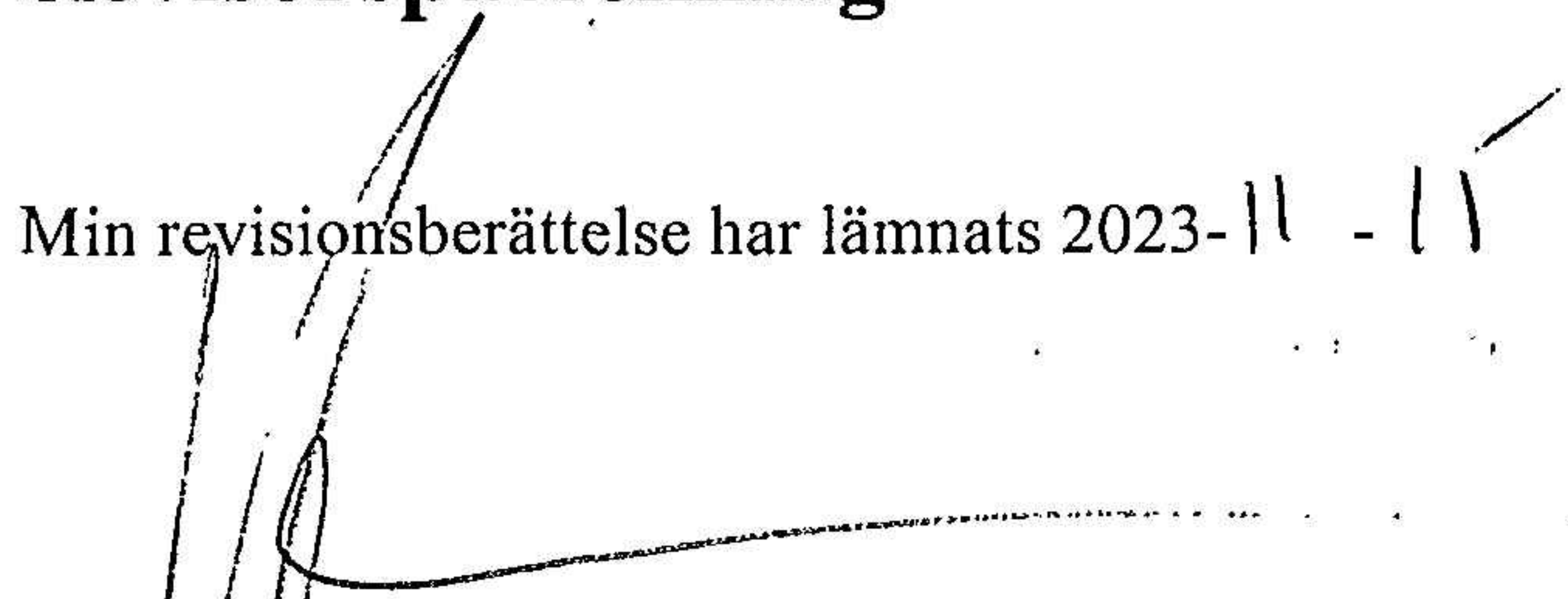
Uddevalla 2023-11-11



Anders Steiner

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-11



Henrik Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för UL Steiner Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av UL Steiner Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till UL Steiner Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för UL Steiner Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### **Styrelsens 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stenungsund 2023-11-11

Henrik Johansson  
Auktoriserad revisor