

# Årsredovisning

för

## Unobo Ribby Ängar Dotter AB

556989-3562

Räkenskapsåret

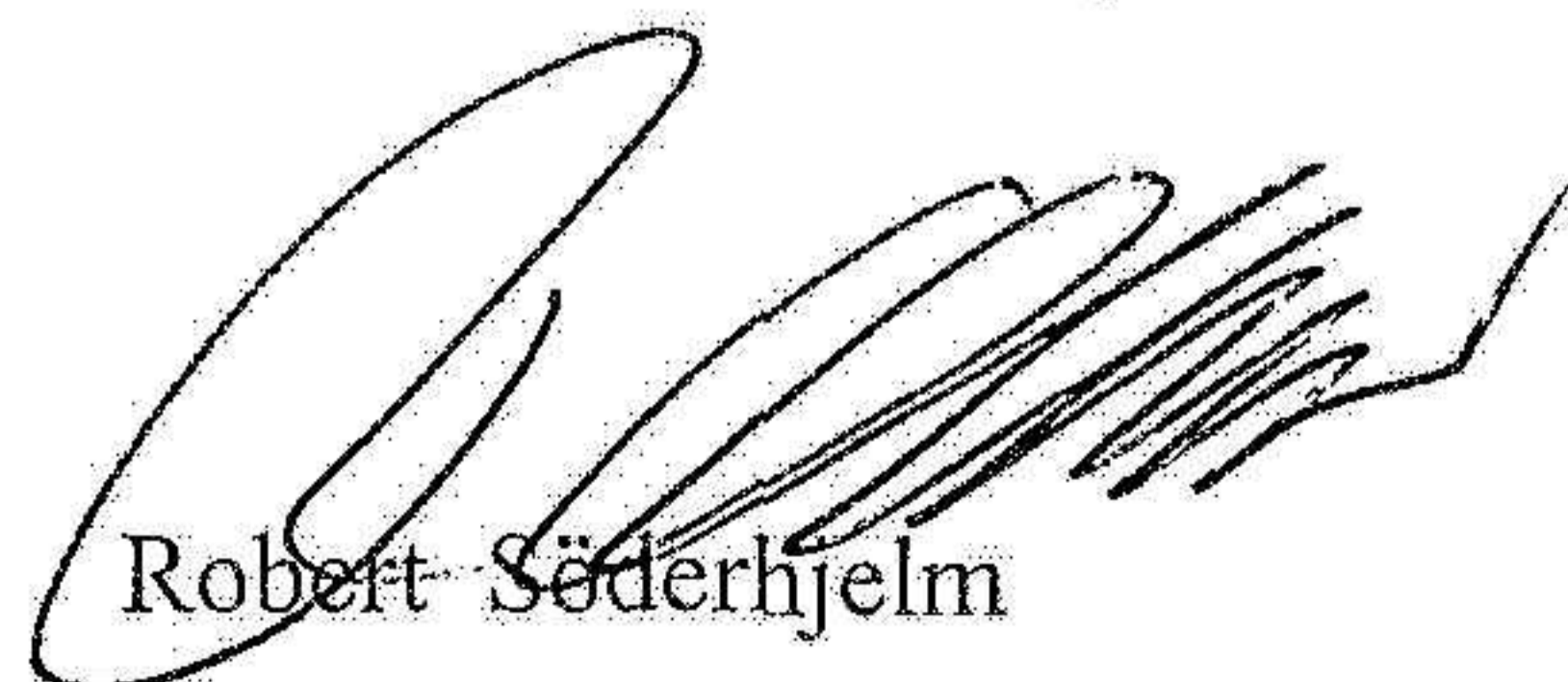
2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Ribby Ängar Dotter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-31



Robert Söderhjelm

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Ribby Ängar Dotter AB**  
556989-3562

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11



Styrelsen för Unobo Ribby Ängar Dotter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Ribby 1:480 i Haninge kommun.

Bolaget ägs till 100 % av Unobo Holding 3 AB, org nr 559276-5662 och koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd av stigande räntor på lån har bolaget drabbats av ökade räntekostnader under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	12 904	12 532	12 822	11 926
Resultat efter finansiella poster	-8 553	-3 116	42	-1 766
Balansomslutning	216 316	243 826	231 206	226 970
Soliditet (%)	15,2	17,8	9,4	7,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	41 565	-1 709	<b>39 906</b>
Balanseras i ny räkning		-1 709	1 709	<b>0</b>
Årets resultat			-6 972	<b>-6 972</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>39 856</b>	<b>-6 972</b>	<b>32 934</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 855 826
årets förlust	-6 971 865
	<b>32 883 961</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	32 883 961
	<b>32 883 961</b>

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		12 904	12 532
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 904</b>	<b>12 532</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-4 321	-4 114
Övriga externa kostnader		-593	-330
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 795	-7 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 709</b>	<b>-12 225</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195</b>	<b>307</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	188	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 936	-3 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 748</b>	<b>-3 423</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 553</b>	<b>-3 116</b>
Bokslutsdispositioner		1 319	1 169
Skatt på årets resultat	4	262	238
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 972</b>	<b>-1 709</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
I

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

210 224

217 962

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

6

140

25

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**210 363**

**217 987**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

7

749

488

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**749**

**488**

**Summa anläggningstillgångar**

**211 112**

**218 474**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

102

98

Fordringar hos koncernföretag

1 319

21 169

Aktuella skattefordringar

11

1 347

Övriga fordringar

3 605

2 504

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

167

233

**Summa kortfristiga fordringar**

**5 204**

**25 352**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 204**

**25 352**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**216 316**

**243 826**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

39 856

41 565

Årets resultat

-6 972

-1 709

32 884

39 856

**Summa eget kapital**

**32 934**

**39 906**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

179 849

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**179 849**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

132

417

Skulder till koncernföretag

182 052

22 604

Övriga skulder

0

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 198

1 049

**Summa kortfristiga skulder**

**183 382**

**24 071**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**216 316**

**243 826**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoomsättningen i Ribby Ängar dotter 2 AB består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är hänförliga till leasingobjektet. Allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrning avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsår tillämpas:

Stammar	50
Kök och bad	20
Tak papp	25
Vitvaror	12
Fönster och dörrar	40
Fasad tegel	50
Stomme	90
Installation	30
Fusionsbyggnad	50

#### Nedskrivning

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

### **Likvida medel**

Företaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras om fordran i balansräkningen.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	118	9
Övriga ränteintäkter	70	7
	<b>188</b>	<b>16</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-8 785	-3 274
Övriga räntekostnader	-151	-165
	<b>-8 936</b>	<b>-3 439</b>

**Not 4 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	262	238
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>262</b>	<b>238</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 889	238 485
Inköp	0	404
Omklassificeringar	57	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>238 946</b>	<b>238 889</b>
Ingående avskrivningar	-20 927	-13 146
Årets avskrivningar	-7 795	-7 781
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 722</b>	<b>-20 927</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 224</b>	<b>217 962</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	0
Inköp	172	25
Aktivering av projekt	-57	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	25
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140</b>	<b>25</b>

**Not 7 Uppskjuten skattefordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	488	250
Årets avsättningar	261	238
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>749</b>	<b>488</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	180 000	180 000
	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Unobo AB med organisationsnummer 559276-5563 med säte i Stockholm.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Carl-Johan Hansson  
Ordförande

Erik Hävermark

Krister Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517343729

## Dokument

Årsredovisning Unobo Ribby Ängar Dotter AB 230101-231231  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-05-13 13:51:37 CEST (+0200) av Lina Ullberg (LU)  
Färdigställt 2024-05-14 06:46:32 CEST (+0200)

## Initierare

Lina Ullberg (LU)  
Riksbyggen  
lina.ullberg@riksbyggen.se  
+46702167096

## Signerare

Carl-Johan Hansson (CH)  
Unobo  
Personnummer 650303-4115  
carl-johan.hansson@unobo.se  
+46702174721



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-JOHAN HANSSON"  
Signerade 2024-05-13 14:16:18 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)  
Unobo  
Personnummer 700817-6633  
krister@sbbnorden.se  
+46703525665



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"  
Signerade 2024-05-13 17:46:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517343729

Erik Hävermark (EH1)

Unobo

Personnummer 791105-0511

*erik.havermark@sveafastigheter.se*

+46769462342



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Erik Hävermark"*

*Signerade 2024-05-13 21:04:40 CEST (+0200)*

Emil Helmerson (EH2)

PWC

Personnummer 920612-1338

*emil.helmerson@pwc.com*

+46725849144



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Emil Helmerson"*

*Signerade 2024-05-14 06:46:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo Ribby Ängar Dotter AB, org.nr 556989-3562

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Ribby Ängar Dotter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unobo Ribby Ängar Dotter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Unobo Ribby Ängar Dotter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Ribby Ängar Dotter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Unobo Ribby Ängar Dotter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Ribby Ångar Dotter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt 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 vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-05-14 04:52:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062712953