

# Årsredovisning

för

## Unobo Hyresbostäder Genarp AB

559114-8001

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Hyresbostäder Genarp 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 Hyresbostäder Genarp AB**  
559114-8001

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

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Styrelsen för Unobo Hyresbostäder Genarp 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 och förvalta fastigheter, och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheterna Lund Vollmar 1-6, Lund Wrangel 1-6 samt Lund Pottemakaren 1-4.

Bolaget ägs till 100% av Unobo Holding 1 AB, org nr 559276-5571.  
Koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

På grund av en covenantöverträdelse per 2023-12-31 klassificeras bolagets externa lån som kortfristigt. Överträdelsen har i mars 2024 reparerats enligt villkor i det ursprungliga avtalet genom att bolaget har pantsatt amorteringsbeloppet på ett konto hos kreditgivaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 088	4 875	4 615	4 886	1 221
Resultat efter finansiella poster	-694	375	536	725	338
Balansomslutning	83 676	84 591	87 572	70 847	65 472
Soliditet (%)	26,8	27,7	26,3	2,2	0,4

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	23 017	348	23 416
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		348	-348	0
Årets resultat			-984	-984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>23 366</b>	<b>-984</b>	<b>22 432</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 365 699
årets förlust	-983 946
	<b>22 381 753</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	22 381 753
	<b>22 381 753</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
Nettoomsättning	1	5 088 5 088	4 875 4 875
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-1 014	-1 309
Övriga externa kostnader		-88	-8
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 952	-1 948
		<b>-3 054</b>	<b>-3 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 034</b>	<b>1 610</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	293	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 021	-1 249
		<b>-2 728</b>	<b>-1 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-694</b>	<b>375</b>
Bokslutsdispositioner	3	-53	192
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-747</b>	<b>567</b>
Skatt på årets resultat	4	-237	-219
<b>Årets resultat</b>		<b>-984</b>	<b>348</b>

2024062704857



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

77 466

79 338

77 466

79 338

**Summa anläggningstillgångar**

**77 466**

**79 338**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

6 128

5 160

Övriga fordringar

1

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82

92

6 211

5 253

**Summa omsättningstillgångar**

**6 211**

**5 253**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**83 676**

**84 591**

2024062704858



## 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

23 366

23 017

Årets resultat

-984

348

22 382

23 366

**Summa eget kapital**

22 432

23 416

Obeskattade reserver

6

53

0

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

593

388

**Summa avsättningar**

593

388

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

60 103

**Summa långfristiga skulder**

0

60 103

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

60 019

0

Leverantörsskulder

36

234

Aktuella skatteskulder

33

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

512

450

**Summa kortfristiga skulder**

60 599

684

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

83 676

84 591

## 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 bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### 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, utrangeras 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:

Stomme	90
Fasad	50
Fönster	40
Inre ytskikt	12
Installation	30
Kök och bad	20
Stammar	50
Tak	40
Vitvaror	12
Markanläggningar	20

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten 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 beslutad 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.

### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### **Fusion**

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

De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden med tillämpning av punkt 2.8.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### 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	293	14
Övriga ränteintäkter	0	0
	<b>293</b>	<b>14</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-53	0
Mottagna koncernbidrag	0	192
	<b>-53</b>	<b>192</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-33	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-204	-219
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-237</b>	<b>-219</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 980	84 935
Inköp	80	45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 060</b>	<b>84 980</b>
Ingående avskrivningar	-5 642	-3 694
Årets avskrivningar	-1 952	-1 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 594</b>	<b>-5 642</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 466</b>	<b>79 338</b>

**Not 6 Periodiseringsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2023	53	0
	<b>53</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	388	190
Årets avsättningar (temporära skillnader på fastighet)	204	198
	<b>593</b>	<b>388</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 150	59 150
	<b>59 150</b>	<b>59 150</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avseende covenantsöverträdelsen så hanteras denna i samförstånd med kreditgivaren. I mars 2024 pantsattes amorteringsbeloppet på ett nytt konto hos kreditgivaren.

### Not 10 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 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 09222115557517353505

## Dokument

ÅR 309170 Unobo Hyresbostäder Genarp AB 230101-231231  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-05-13 14:33:54 CEST (+0200) av Robert Gecer (RG)  
Färdigställt 2024-05-14 06:21:40 CEST (+0200)

## Initierare

Robert Gecer (RG)  
Riksbyggen  
robert.gecer@riksbyggen.se  
+46706588529

## 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 14:44:26 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 16:17:40 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517353505

**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 19:28:02 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 06:21:40 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 Hyresbostäder Genarp AB, org.nr 559114-8001

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Hyresbostäder Genarp 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 Hyresbostäder Genarp 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 Hyresbostäder Genarp 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 Hyresbostäder Genarp 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 revisionsmed 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 Hyresbostäder Genarp 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 Hyresbostäder Genarp 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 04:23:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062704869