

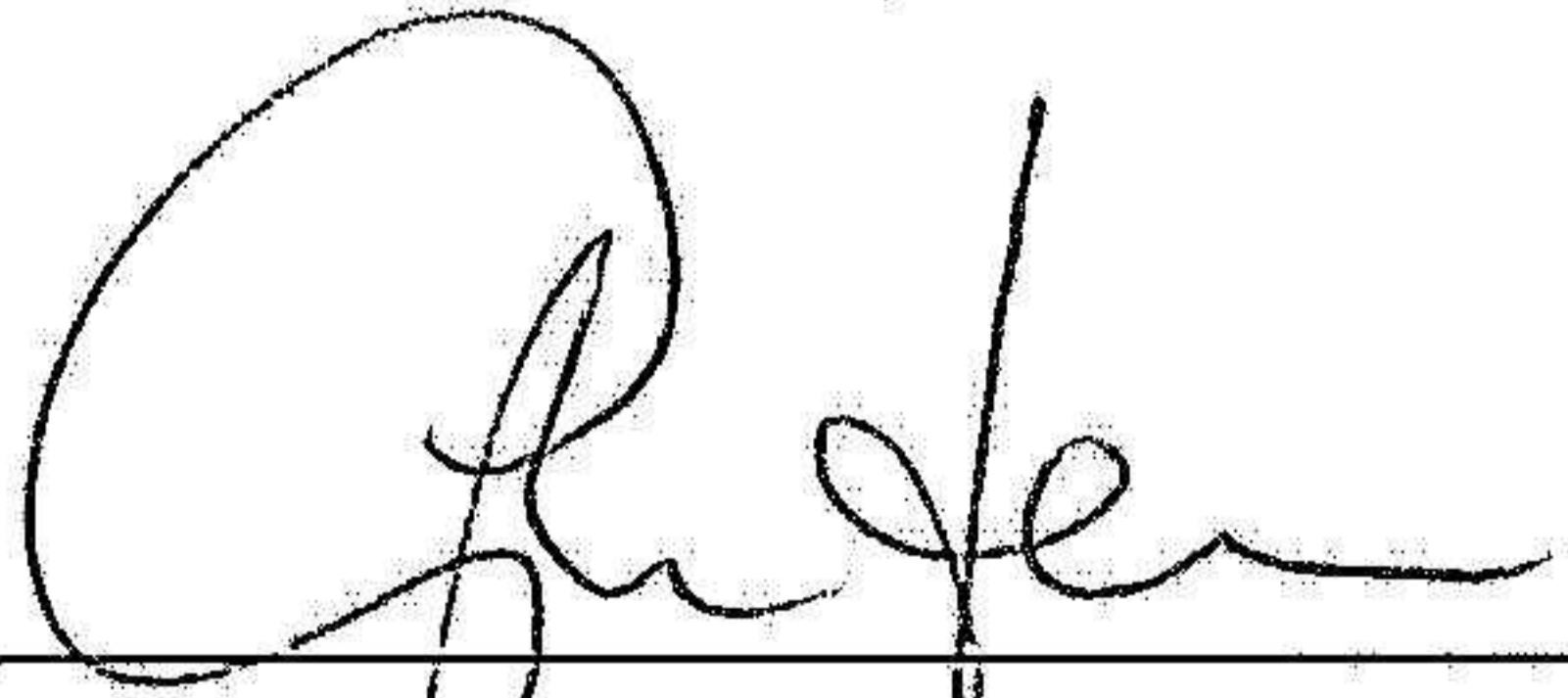
**Unobo AB**  
**Årsredovisning och koncernredovisning**  
Org. nr. 559276-5563

för perioderna  
1 januari - 31 december 2022  
1 januari - 31 december 2021

Stockholm 4 / 5 2023

Undertecknad verkställande direktör i Unobo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 4:e maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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



---

Carl-Johan Hansson

**Unobo AB**  
**Årsredovisning och koncernredovisning**  
Org. nr. 559276-5563

för perioderna  
1 januari - 31 december 2022  
1 januari - 31 december 2021

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning koncernen	7
Balansräkning koncernen	8
Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen	9
Kassaflödesanalys koncernen	10
Resultaträkning moderbolaget	11
Balansräkning moderbolaget	12
Rapport över förändringar av eget kapital moderbolaget	13
Kassaflödesanalys moderbolaget	14
Noter till de finansiella rapporterna	15
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	17
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	23
Not 3 Hyresintäkter	25
Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	26
Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	27
Not 6 Skatter	28
Not 7 Förvaltningsfastigheter	30
Not 8 Materiella anläggningstillgångar	33
Not 9 Eget kapital	34
Not 10 Finansiella risker och riskhantering	35
Not 11 Övriga kortfristiga skulder	37
Not 12 Koncernföretag	38
Not 13 Leasing	40
Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden	41
Not 15 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	43
Not 16 Transaktioner med närstående	46
Not 17 Väsentliga händelser efter balansdagen	47
Signatursida	48

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Unobo är ett fastighetsbolag inriktat på hyresrätter. Bolaget finns idag på tretton orter runt om i Sverige och äger och förvaltar närmare 5 700 hyresrätter. Under 2022 har inga nya fastigheter tillträtts.

Unobo-koncernen består av 55 bolag varav 35 fastighetsägande dotterbolag.

### Väsentliga händelser under året:

År 2022 var ett år som präglades av omvälvande omvärldshändelser, Rysslands invasion av Ukraina, stark kostnadsinflation och en styrränta som steg från 0 till 2,5 procent bidrog till att radikalt ändra förutsättningarna för många verksamheter. För Unobo, som bildades under 2021, medförde året omprövningar och delvis ändrat fokus. Bland annat pausar Unobo planerade tillväxtplaner. Fortsatta investeringar sker i befintliga fastigheter till exempel besparingsinriktade energieffektiviseringar och ROT-renoveringar.

### Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 470 msek (427). Koncernens driftnetto år 2022 är 241 msek (204) och resultat före skatt -171 msek (766). Koncernens egna kapital per 31 december 2022 uppgick till 3 749 msek (3 879). Se vidare Rapport över förändring av eget kapital samt Not 9.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 0 msek (0) och resultat före skatt till 6 msek (8). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2022 uppgick till 3 184 msek (3 158). Se vidare Rapport över förändring av eget kapital samt Not 9.

### Ekonomisk översikt

KONCERNEN		2022	2021
Nettoomsättning	msek	470	427
Förvaltningsresultat	msek	132	132
Resultat före skatt	msek	-171	766
Balansomslutning	msek	8 203	8 483
Eget kapital	msek	3 749	3 879
Förvaltningsres i % av nettooms	%	28%	31%
Direktavkastning	%	3,0%	2,5%
Soliditet	%	46%	46%
Avkastning på eget kapital	%	-5%	20%
MODERBOLAGET		2022	2021
Nettoomsättning	msek	0	0
Förvaltningsresultat	msek	0	0
Resultat före skatt	msek	6	8
Balansomslutning	msek	4 044	4 034
Eget kapital	msek	3 184	3 158
Förvaltningsres i % av nettooms	%	n.a	n.a
Direktavkastning	%	n.a	n.a
Soliditet	%	79%	78%
Avkastning på eget kapital	%	n.a	n.a

## Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning: Driftnetto/färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Soliditet: Eget kapital /balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital: Resultat före skatt/genomsnittligt eget kapital.

## Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 46 msek (166). Årets kassaflöde uppgick till -37 msek. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 134 msek (171).

## Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2022 till 6 stycken (6) varav 6 stycken (6) i moderbolaget.

## Finansiell riskhantering

Unobos viktigaste finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk. Unobo handlar endast i svenska kronor varför ingen valutarisk föreligger. Se Not 10.

## Hållbarhetsrapport

Den kompletta hållbarhetsredovisningen återfinns i Unobos Årsrapport med hållbarhetsredovisning, [www.unobo.se](http://www.unobo.se).

## Förslag till vinstdisposition i kronor

### Moderbolaget

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	3 177 567 319
Årets vinst	6 502 365
	<hr/>
	3 184 069 684

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överförs **3 184 069 684**

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

### Händelser efter balansdagen

Den 31 mars 2023 tillfördes Unobo 24 fastigheter med totalt 1 598 lägenheter på åtta olika orter i Sverige från sina ägare SBB och Riksbyggen. Ytterligare en nyproduktionsfastighet med 42 lägenheter tillkommer i Kalmar senare under året. Det totala fastighetsvärdet är 2,4 mdr.

Under 2023 har vi en fortsatt hög inflation vilket ökar våra driftskostnader som inte kompenseras helt av hyreshöjningarna. Riksbankens styrränta är nu 3,5 % vilket påverkar låneräntorna och våra finansieringskostnader har ökat. Värdet på våra fastigheter efter årets första 3 månader visar en något negativ utveckling från årsskiftet.

Unobo fortsätter att fokusera på att utveckla det befintliga beståndet och, förutom ovan beskrivna affär, tillfälligt dra ner på utvecklingstakten till dess marknaden har stabiliserat sig.

Resultaträkning		Koncernen	
MSEK	Not	2022	2021
Hysesintäkter	3	464	422
Övriga fastighetsintäkter		6	5
<b>Nettoomsättning</b>		<b>470</b>	<b>427</b>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-168	-155
Underhållskostnader		-50	-57
Övriga fastighetskostnader		-11	-11
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-230</b>	<b>-223</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>241</b>	<b>204</b>
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	5	-32	-24
Övriga intäkter		6	4
Övriga kostnader	13	-4	-3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-79	-50
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4</b>	<b>132</b>	<b>132</b>
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	7	-	55
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	7	(306)	580
Värdeförändring derivat, orealiserade		2	-
<b>Värdeförändringar</b>		<b>(303)</b>	<b>635</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>(171)</b>	<b>766</b>
Koncernbidrag		-	-
Utdelningar och resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Inkomstskatt	6	20	-160
<b>Årets resultat</b>		<b>(151)</b>	<b>606</b>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-151	606
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat och övrigt totalresultat</b>			
MSEK	Not		
<b>Årets resultat</b>		<b>-151</b>	<b>606</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-151</b>	<b>606</b>
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-151	606
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Balansräkning	Koncernen			
	MSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	7,15		8 013	8 260
Materiella anläggningstillgångar	8		21	22
Finansiella anläggningstillgångar	-		-	-
Långfristiga fordringar på närstående, räntebärande	16		-	-
Långfristiga fordringar inom Unobo	-		-	-
Andelar i koncernföretag	-		-	-
Uppskjuten skattefordran	-		-	-
Andra långfristiga fordringar			3	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>8 037</b>	<b>8 283</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar			2	1
Kortfristiga fordringar på närstående, icke räntebärande	16		1	-
Aktuella skattefordringar			5	4
Kortfristiga fordringar på närstående, räntebärande	16		-	1
Övriga kortfristiga fordringar			25	23
Likvida medel			134	171
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>166</b>	<b>200</b>
<b>Summa tillgångar</b>			<b>8 203</b>	<b>8 483</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	9			
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital			0	0
Övrigt tillskjutet kapital	16		2 714	2 694
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			1 035	1 185
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>			<b>3 749</b>	<b>3 879</b>
Innehav utan bestämmande inflytande			-	-
<b>Summa eget kapital</b>			<b>3 749</b>	<b>3 879</b>
<i>Skulder</i>	10			
<i>Långfristiga skulder</i>				
Avsättningar			1	-
Långfristiga räntebärande skulder	15		2 712	3 140
Uppskjutna skatteskulder	6		119	146
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>2 831</b>	<b>3 286</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	15		1 003	0
Kortfristiga skulder till närstående, räntebärande	16		494	1 114
Leverantörsskulder			19	11
Leverantörsskulder, närstående	16		21	13
Aktuella skatteskulder			15	15
Övriga kortfristiga skulder	11		71	166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>1 622</b>	<b>1 318</b>
<b>Summa skulder</b>			<b>4 454</b>	<b>4 604</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>			<b>8 203</b>	<b>8 483</b>

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

2022		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		0	2 694	1 185	3 879	–	3 879
Årets resultat				-151	-151		-151
Övrigt totalresultat för året					–		–
Årets totalresultat		–	–	-151	-151	–	-151
AK-tillskott SBB					–		–
AK-tillskott RB			20		20		20
Transaktioner med närstående	16	–	–		–		–
Vid årets slut, 31 december	9	0	2 714	1 035	3 749	–	3 749

Sammanlagd rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

2021		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		–	2 171	579	2 750	–	2 750
Årets resultat				606	606		606
Övrigt totalresultat för året					–		–
Årets totalresultat		–	–	606	606	–	606
AK-tillskott SBB			206		206		206
AK-tillskott RB			317		317		317
Transaktioner med närstående	16	0	–		0		0
Vid årets slut, 31 december	9	0	2 694	1 185	3 879	–	3 879

2023092807241

Kassaflödesanalys	MSEK	Not	Koncernen	
			2022	2021
Förvaltningsresultat		14	132	132
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar			2	2
Betald inkomstskatt			-6	-5
			<b>128</b>	<b>129</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar			-3	23
Rörelseskulder			-79	14
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>			<b>46</b>	<b>166</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	7,14		-58	-119
Erhållna investeringsbidrag	7		0	73
Förvärv av förvaltningsfastigheter	7		0	-773
Avyttring av förvaltningsfastigheter m.m.	7		0	5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8		-0	-0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	8		0	0
Förvärv av finansiella tillgångar			-1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-59</b>	<b>-813</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av lån			584	4 241
Återbetalning av lån			-628	-3 878
Erhållna aktieägartillskott			20	295
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		14	<b>-24</b>	<b>658</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>			<b>-37</b>	<b>11</b>
Likvida medel vid periodens början		14	171	1
Transaktioner med ägare		9		159
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		14	<b>134</b>	<b>171</b>

Genom den omstruktureringsprocess som skapandet av Unobo-koncernen innebar upstod en förklaringspost benämnd "Transaktioner med ägare", vilken under 2021 uppgick till + 159 msek.

Resultaträkning		Moderbolaget	
MSEK	Not	2022	2021
Intäkter		–	–
Nettoomsättning		–	–
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-20	-12
Personalkostnader	5	-13	-11
Summa kostnader		-32	-23
Rörelseresultat		-32	-23
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		20	21
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	
Räntekostnader till koncernföretag		-12	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-5
		7	7
Resultat efter finansiella poster		-25	-16
Bokslutdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		32	24
Lämnade koncernbidrag		-1	
Resultat före skatt		6	8
Skatt på årets resultat	6	0	–
Årets resultat		7	8

Balansräkning	Moderbolaget			
	MSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Anläggningstillgångar				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	12	2 182	1 809	
Uppskjuten skattefordran		0	-	
Andra långfristiga fordringar		1	-	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 182</b>	<b>1 809</b>	
<i>Omsättningstillgångar</i>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Fordringar hos koncernföretag		1 852	2 158	
Övriga kortfristiga fordringar		0	0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	1	
<i>Kassa och bank</i>		7	66	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 861</b>	<b>2 225</b>	
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 044</b>	<b>4 034</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>	9			
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		0	0	
Övrigt tillskjutet kapital		3 169	3 149	
Balanserade vinstmedel		8		
Årets resultat		7	8	
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 184</b>	<b>3 158</b>	
Innehav utan bestämmande inflytande				
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 184</b>	<b>3 158</b>	
<b>Avsättningar</b>				
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser		1	-	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	
<b>Skulder</b>				
<i>Kortfristiga skulder</i>	11			
Leverantörsskulder		1	0	
Kortfristiga skulder till koncernföretag		553	869	
Aktuella skatteskulder		0		
Övriga kortfristiga skulder		301	1	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4	6	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>859</b>	<b>876</b>	
<b>Summa skulder</b>		<b>859</b>	<b>876</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 044</b>	<b>4 034</b>	

## Rapport över förändringar av eget kapital Moderbolaget

2022		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		0	3 149	8	3 158	-	3 158
Årets resultat				7	7		7
Övrigt totalresultat för året					-		-
Årets totalresultat				7	7		7
AK-tillskott SBB					-		-
AK-tillskott RB			20		20		20
Transaktioner med närstående	16				-		-
Vid årets slut, 31 december	9	0	3 169	15	3 184	-	3 184

## Sammanlagd rapport över förändringar av eget kapital Moderbolaget

2021		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		0	932	-	932	-	932
Årets resultat				8	8		8
Övrigt totalresultat för året					-		-
Årets totalresultat				8	8		8
AK-tillskott SBB			206		206		206
AK-tillskott Riksbyggen			2 011		2 011		2 011
Transaktioner med närstående	16				-		-
Vid årets slut, 31 december	9	0	3 149	8	3 158	-	3 158

## Kassaflödesanalys

MSEK	Not	Moderbolaget	
		2022	2021
Resultat efter finansiella poster	14	-25	-16
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar			0
Betald inkomstskatt		1	0
		<b>-24</b>	<b>-15</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		309	-2 156
Rörelseskulder		9	897
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>294</b>	<b>-1 275</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av finansiella tillgångar	12	-372	-877
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-372</b>	<b>-877</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission		-	-
Upptagande av lån		-	0
Återbetalning av lån		-	0
Erhållna aktieägartillskott		20	2 218
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	14	<b>20</b>	<b>2 218</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-59</b>	<b>66</b>
Likvida medel vid periodens början	14	66	0
Transaktioner med ägare	9		0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	14	<b>7</b>	<b>66</b>

## Noter till de finansiella rapporterna

## Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Unobo AB, org. nr. 559276-5563 (Unobo), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara och trygga hyresrätter i hela Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag.

Unobo-koncernen har sitt ursprung i Riksbyggens tidigare affärsverksamhet för fastighetsägande och fastighetsutveckling av hyresrätter. Efter ett beslut i september 2020 påbörjades bolagisering av affärsområdet. Bildandet av den nya koncernen påbörjades under hösten 2020 och avslutades under april 2021. Vid årets ingång 2021 var Unobo ett helägt dotterbolag till Riksbyggen Fastighetssverige AB vilka i sin tur är ett helägt dotterbolag till Riksbyggen ekonomisk förening.

Riksbyggen Fastighetssverige AB avyttrade den 1 oktober 2021 70% av aktierna i Unobo AB till IB Bostad 100 AB, ett indirekt helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Årsredovisningen och koncernredovisningen godkändes för publicering av Unobos styrelse den 4 maj 2023.

Detta avsnitt ger en översiktlig sammanfattning av de grunder som har använts för upprättandet av koncernredovisningen.

### *Grunder för upprättande av redovisningen*

Koncernredovisningen har upprättats med tillämpning av International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Vissa ytterligare tilläggsupplysningar lämnas i enlighet med tillkommande krav i årsredovisningslagen och i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*.

För jämförelseperioden 2021 är balansräkningen och resultaträkningen från den 1 april 2021 konsoliderad enligt principerna som beskrivs under rubriken "Koncernredovisning". Perioden fram till och med den 31 mars 2021 är upprättade enligt begreppet "sammanslagna finansiella rapporter", se vidare nedan.

### *Koncernredovisning*

Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Unobo AB. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterbolagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

### *Värderingsgrunder*

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS40.

Redovisning av derivat i dotterbolag sker enligt kapitel 12 i K3 gällande finansiella instrument och sker till verkligt värde. Genom att tillämpa kapitel 12 uppnås en överensstämmelse mellan värdering i legal enhet och koncernen.

### *Klassificering*

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder.

### ***Funktionell valuta och rapporteringsvaluta***

Moderbolagets, och samtliga dotterbolags, funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, uttrycks i miljoner kronor.

### ***Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna***

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

### ***Tillgångsförvärv***

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Inkomstskatter. Unobo redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

### ***Transaktioner som elimineras vid konsolidering***

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### ***Hysesintäkter och serviceintäkter***

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Övriga fastighetsintäkter består av serviceintäkter och annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme och vatten. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna underhyra respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter belastar den period de avser. Intäkter relaterade till vindkraftverken redovisas inom Övriga intäkter.

### ***Kostnader***

#### ***Fastighetskostnader***

Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet och utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet. I posten driftskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier. Kostnader relaterade till vindkraftverken redovisas inom Övriga kostnader.

#### ***Centrala försäljnings- och administrationskostnader***

Centrala försäljnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

#### ***Ersättningar till anställda***

Kortfristiga ersättningar i Unobo utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där koncernens förpliktelse är begränsad till de avgifter koncernen åtagit sig att betala till ett försäkringsbolag eller annan fristående juridisk enhet. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på storleken av avgifter som koncernen betalar till denna juridiska enhet och hur denna förräntar kapitalet. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till

avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

#### *Leasing - leasetagare*

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Unobo om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Unobo har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av arrendeavtal för mark relaterad till vindkraftverk, tomträtter, lokaler samt maskiner och bilar. Arrendeavgiften för vindkraftverken är variabel baserat på intäkterna från producerad el varför arrendeavgiften löpande redovisas som kostnad i resultaträkningen. Leasingavtal avseende tomträtter redovisas som nyttjanderättstillgångar och leasingkulder. Nyttjanderättstillgångarna avseende tomträtter skrivs inte av då dessa bedöms vara eviga. Leasingutgifterna redovisas dels som räntekostnad enligt effektivräntemetoden och som amortering av leasingkulden. Leasingutgifter avseende lokaler, bilar och maskiner redovisas som löpande kostnader då underliggande leasingkontrakt klassificerats som korttidsleasing eller leasingavtal av mindre värde.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar, fastighetsinventarier samt andelar i samfällighetsföreningar. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandardens IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkliga värden baseras på externa värderingar av förvaltningsfastigheterna, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. 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. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras låneutgifter för det specifika objektet i koncernredovisningen.

Samtliga fastigheter redovisas till verkliga värden. Per 31 december 2022 är alla fastigheter värderade externt. De externa värderingarna är utförda av externa oberoende värderare.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser beslutade och erhållna investeringsbidrag efter hänsyn till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv, försäljning eller aktiverade investeringsutgifter.

#### *Maskiner och inventarier*

Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier och redovisas till antaget anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Antaget anskaffningsvärde motsvarar tillgångens verkliga värde vid tidpunkten för övergången till IFRS. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning

påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Inventarier och verktyg 5-10 år

Vindkraftverk 20 år

### ***Finansiella tillgångar och skulder***

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, lånefordringar och hyres- och kundfordringar. Finansiella skulder inkluderar leverantörsskulder och låneskulder. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen 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.

Finansiella tillgångar inom Unobo värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom:

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella skulder inom Unobo värderas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat i dotterbolag som värderas till verkligt värde.

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket en finansiell tillgång eller en finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv. Vid första redovisningstillfället värderas en finansiell tillgång eller en skuld till det verkliga värdet plus eller minus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till anskaffningen. Effektivräntan beräknas vid den finansiella tillgången eller finansiella skuldens första redovisningstillfälle. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången eller det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

### ***Avsättningar***

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

K-klassade pensionslösningar i moderbolaget Unobo AB återfinns som avsättningar på tillgångs- och skuldsidan i enlighet med regelverket för redovisning av kapitalförsäkringar.

### ***Inkomstskatt***

I koncernredovisningen redovisas aktuell inkomstskatt baserat på det skattepliktiga resultatet som genereras av de juridiska enheter som ingår i koncernen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktiga temporära skillnader och uppskjuten skattefordran redovisas, om det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas eller avräknas mot

framtida skattepliktiga överskott, på avdragsgilla temporära skillnader, underskottsavdrag och andra framtida skattemässiga avdrag. Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran redovisas dock inte på temporära skillnader hänförliga till den första redovisningen av en tillgång eller en skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat varför någon uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran inte redovisas på den temporära skillnaden.

Uppskjuten skatt redovisas inte heller på temporära skillnader avseende innehav i dotterbolag då den temporära skillnaden sannolikt inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

#### *Moderbolagets redovisningsprinciper*

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (RFR 2) som krävs vid upprättande av koncernredovisning enligt IFRS. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

#### *Klassificering och uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

#### *Dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Det bokförda värdet kontrolleras regelbundet mot koncernbolagens koncernmässiga egna kapital. Om bokfört värde understiger koncernbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning via resultaträkningen. Om indikation finns för att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar.

#### *Leasade tillgångar*

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

### *Sammanlagna finansiella rapporter - aggregering*

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanlagna finansiella rapporter. Termen "sammanlagna finansiella rapporter" avser den finansiella information som tas fram genom att lägga samman finansiell information för enheter som står under samma bestämmande inflytande (s k "common control") men som inte uppfyller kraven på en koncern enligt IFRS 10

*Koncernredovisning*. De sammanlagna finansiella rapporterna är avsedda att presentera Unobos historiska finansiella information. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa historiska finansiella rapporter är att alla enheter stod under samma bestämmande inflytande genom Riksbyggen ekonomisk förenings ägarskap och därmed ingick i Riksbyggen ekonomisk förenings koncern. Bildandet av Unobo-koncernen omfattar transaktioner mellan enheter som står under samma bestämmande inflytande som genomförts under och före rapportperioden. Eftersom varken dessa transaktioner eller sammanlagna finansiella rapporter omfattas av någon IFRS-standard bör ledningen i enlighet med IAS 8 *Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel* utveckla och tillämpa en redovisningsprincip som bland annat är relevant och tillförlitlig. En lämplig och etablerad metod som ledningen anser vara relevant och tillförlitlig är att lägga samman de enheter som utgör Unobo.

## Not 2 – Viktiga uppskattningar och bedömningar

### Värdering av förvaltningsfastigheter – osäkerhet i uppskattningar

För viktiga antaganden och uppskattningar i samband med värderingen av Unobos förvaltningsfastigheter se not 7. Unobos fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 8 013 (8 260) mkr med en total värdeförändring över resultaträkning om -306 (635) mkr. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförs kvartalsvis. Vid utgången av 2022 har samtliga fastigheter värderats av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar har föranlett att värdet på bolagets fastigheter sjunkit, vilket har gett en negativ effekt på Unobos finansiella ställning och resultat. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 – 10 procent.

### Redovisning av uppskjuten skatt

I och med koncernens bildande har Unobo haft att ta ställning till hur uppskjuten skatt på temporära skillnader som förelåg vid tidpunkten för övergång till IFRS ska redovisas. Av IAS 12 *Inkomstskatter* framgår att vid tillgångsförvärv som varken ger upphov till något redovisningsmässigt resultat eller skattepliktigt resultat ska uppskjuten skatt inte redovisas på den temporära skillnaden. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Unobo har, baserat på dessa omständigheter utvecklat en redovisningsprincip som innebär att förvaltningsfastigheterna vid tiden för övergång till IFRS fram till dess att förvaltningsfastigheterna legalt förvärvades av Unobo anses förvärvade av Unobo med en anskaffningskostnad som motsvarar fastighetens verkliga värde vid tiden för övergång till IFRS. Detta medför att ingen uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisades i balansräkningen vid tiden för övergång till IFRS. Uppskjuten skatt redovisades därefter via resultaträkningen i balansräkningen fram till dess att respektive fastighet legalt förvärvas. Vid det legala förvärvet tillämpas undantagsregeln åter och eventuell uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skatt bokas bort som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital.

### Not 3 Hyresintäkter

I moderbolaget Unobo AB finns i inga hyresintäkter att redovisa för åren 2022 och 2021.

MSEK	Koncernen	
	2022	2021
Bostäder	441	399
Lokaler	10	11
Garage, parkering m.m.	13	12
	<u>464</u>	<u>422</u>

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare beskrivs nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal. Inga hyresintäkter kommer från hyresavtal med variabla leasingavgifter.

MSEK	Koncernen	
	2022	2021
Leasingintäkt	464	422

Koncernen äger förvaltningsfastigheter som hyrs ut för bostadsändamål med tillhörande lokaler, garage och parkeringar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av odiskonterade leasingavgifter som ska mottas efter balansdagen. Leasingavgifter från bostäder, garage och parkeringar, 454 (411) mkr, löper med obestämd leasingperiod och ingår i nedan tabell i kategorin "Inom ett år" med hyran motsvarande avtalets uppsägningstid. Avtalad uppsägningstid för bostadshyresgäster är i snitt 3 månader.

MSEK	2022	2021
Inom ett år	121	121
Mellan ett och två år	8	10
Mellan två och tre år	7	8
Mellan tre och fyra år	5	3
Mellan fyra och fem år	5	2
Senare än fem år	15	12
Summa odiskonterade leasingavgifter	<u>162</u>	<u>156</u>

Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader fördelade på kostnadslag

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	464	422	-	-
Övriga fastighetsintäkter	6	5	-	-
Övriga intäkter	6	4	-	-
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>477</b>	<b>431</b>	-	-
Drift- och underhållskostnader	-219	-212	-	-
Personalkostnader	-13	-11	-13	-11
Fastighetskostnader	-9	-8	-	-
Revision PWC	-2	-1	-2	0
Övriga externa kostnader	-22	-9	-18	-5
Avskrivningar	-2	-2	-	-
Allokerade tjänster från Riksbyggen	-	-7	-	-7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	2	20	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	-79	-50	-13	-14
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-344</b>	<b>-299</b>	<b>-25</b>	<b>-16</b>
<b>Förvaltningsresultat koncernen</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>-25</b>	<b>-16</b>

\* Kostnader för koncernens revision bärs av moderbolaget.

## Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Uhobo AB

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar m.m.	-7	-7	-7	-7
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	-3	-3	-3	-3
Sociala avgifter	-2	-2	-2	-2
	<u>-13</u>	<u>-11</u>	<u>-13</u>	<u>-11</u>

Medelantalet anställda	Koncernen				Moderbolaget			
	2022	Varav kvinnor	2021	Varav kvinnor	2022	Varav kvinnor	2021	Varav kvinnor
Medelantalet anställda	6	33%	6	46%	6	33%	6	46%

Könsfördelning i företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Koncernen				
Styrelser	67%	67%	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

MSEK	2022	2021
	Ledande befattningshavare (2 personer)	Ledande befattningshavare (2 personer)
Koncernen		
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	-3	-3
Pensionskostnader	-2	-1

\* Någon ersättning utöver lön har inte utbetalats till styrelseledamöter under 2021 eller 2022.

## Not 6 Skatter

Moderbolaget Unobo AB har ingen skatt att redovisa för år 2021. För år 2022 finns en aktuell skattekostnad om 135 tkr samt en uppskjuten skatt om 141 tkr hänförlig till avsättning för framtida pensionsförpliktelser. Dessa poster ingår i de konsoliderade räkenskaperna.

### Redovisat i resultaträkning

MSEK	Koncernen	
	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-)		
Årets skattekostnad	-7	-12
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		0
	<u>-7</u>	<u>-12</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i förvaltningsfastigheter	35	-157
Uppskjuten skatt hänförlig till i perioden ej avdragsgill ränta	-3	3
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-4	5
Uppskjuten skatt derivat	-1	
Specifikation av annat, exempelvis: Uppskjuten skatt vid omprövning/omvärdering av redovisade värdet av uppskjutna skattefordringar	0	
	<u>27</u>	<u>-149</u>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<u><u>20</u></u>	<u><u>-160</u></u>

### Redovisat i balansräkning

#### Koncernen

MSEK	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Förvaltningsfastigheter	6	1
I perioden ej avdragsgill ränta		3
Aktiverade underskottsavdrag	1	5
Summa uppskjuten skattefordran före kvittning	<u>6</u>	<u>9</u>
Kvittning	<u>-6</u>	<u>-9</u>
Uppskjuten skattefordran	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Förvaltningsfastigheter	125	155
Övriga poster	1	
Summa uppskjuten skatteskuld före kvittning	<u>125</u>	<u>155</u>
Kvittning	<u>-6</u>	<u>-9</u>
Uppskjuten skatteskuld	<u><u>119</u></u>	<u><u>146</u></u>

Förändringen mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt förutom beträffande de belopp som redovisas direkt i eget kapital.

### Avstämning av effektiv skatt

#### Koncernen

MSEK	2022	2021
Resultat före skatt	-171	766
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% 35	20,6% -158
Ej avdragsgilla kostnader	19,5% -7	0,0% 0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0% 0	0,0%
Aktivisering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0% -0,1%	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2% 0	-0,1% 1
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-3,1% -5	0,5% -4
Avaktivering av carry forward ränta	-1,9% -3	
Övrigt	0,3% 1	0,0%
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<u>11,7% 20</u>	<u>20,9% -160</u>

Not 6 Skatter, forts.

*Redovisat direkt i eget kapital*

Skatteposter som redovisas direkt i eget kapital

Koncernen

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Aktuell skatt från transaktioner med ägare	–	–
Uppskjuten skatt från transaktioner med ägare	–	-70
	–	-70

*Förändring av uppskjuten skatteskuld från temporära skillnader*

Koncernen

MSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	67	148	-70	–	146
	67	148	-70	–	146

MSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	146	-27			119
Aktivering av underskottsavdrag	–	-1			-1
Aktivering av kvarstående negativa räntenetton		–			–
	146	-27	–	–	119

2023092807251

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande. Både färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

### Färdigställda fastigheter

Färdigställda fastigheter innefattar färdigställda byggnader där hyresgäster kan flytta in och innefattar byggnader, mark, markanläggningar, fastighetsinventarier samt samfällighetsföreningar. Ombyggnad av färdigställda byggnader klassificeras som färdigställda fastigheter och ej som fastigheter under uppförande.

Under 2022 har Unobo-koncernen enbart färdigställda fastigheter.

### Avstämning av ingående och utgående balans m.m.

Typ av fastighet		Färdigställda fastigheter	Fastigheter under uppförande	Förvaltningsfastigheter
<b>2022</b>	<i>MSEK</i>			
Verkligt värde vid årets början		8 260	-	8 260
Förvärv av byggnad och mark				-
Förvärv av tomträtt				-
Erhållna investeringsbidrag				-
Ny- och tillbyggnad		58		58
Utrangering av förvaltningsfastigheter				-
Avyttring av mark				-
Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet				-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet		-306		-306
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt		-	-	-
Verkligt värde vid årets slut		8 013	-	8 013

Typ av fastighet		Färdigställda fastigheter	Fastigheter under uppförande	Förvaltningsfastigheter
<b>2021</b>	<i>MSEK</i>			
Verkligt värde vid årets början		6 360	444	6 805
Förvärv av byggnad och mark		773		773
Förvärv av tomträtt		8		8
Erhållna investeringsbidrag		-10	-63	-73
Ny- och tillbyggnad		75	44	119
Utrangering av förvaltningsfastigheter				-
Avyttring av mark		-5		-5
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter				-
Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet		55	-	55
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet		580		580
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt		425	-425	-1
Verkligt värde vid årets slut		8 260	-	8 260

## Not 7 Förvaltningsfastigheter, forts.

### Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter per 31 december 2022 har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värderingar per 31 december 2022 var alla bedömda av oberoende externa värderare.

### Värderingsteknik

Värderingarna har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder, ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

## Not 7 Förvaltningsfastigheter, forts.

### Koncernen

Typ av fastighet	Färdigställda fastigheter Spann (snitt)	Fastigheter under uppförande Spann (snitt)
<b>2022-12-31</b>		
Förväntad hyra (kr per kvm)	900-2140 (1244)	n.a
Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder	0%-3,5% (0,8%)	n.a
Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler	1%-15% (5%)	n.a
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	250-1515 (704)	n.a
Diskonteringsränta	4,8%-7,5% (6,1%)	n.a
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder	2,7%-5,4% (4,0%)	n.a
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler	2,6%-6,9% (5,1%)	n.a

### Koncernen

Typ av fastighet	Färdigställda fastigheter Spann (snitt)	Fastigheter under uppförande Spann (snitt)
<b>2021-12-31</b>		
Förväntad hyra (kr per kvm)	874 - 2042 (1194)	1510 - 2006 (1758)
Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder	0,0% - 2,5% (0,75%)	0,0% - 6,0% (3,0%)
Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler	1,0% - 15,0% (5,0%)	0,5% - 6,0% (3,0%)
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	158 - 1510 (647)	1373 - 1776 (1575)
Diskonteringsränta	4,5% - 6,9% (5,8%)	6,2% - 6,6% (6,4%)
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder	2,5% - 4,9% (3,8%)	4,2% - 4,6% (4,4%)
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler	5,0% - 7,0% (6,0%)	4,6% - 5,5% (5,0%)

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

### Koncernen

MSEK	Vindkraftverk	Inventarier och verktyg	Totalt
<b>Antaget anskaffningsvärde</b>			
Ingående balans 1 januari 2021	28	1	29
Förvärv	–	0	0
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–4	–	–4
Utgående balans 31 december 2021	24	1	25
Ingående balans 1 januari 2022	24	1	25
Förvärv	–	0	0
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–	0	0
Utgående balans 31 december 2022	24	1	25
<b>Avskrivningar</b>			
Ingående balans 1 januari 2021	–4	0	–4
Årets avskrivningar	–2	0	–2
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	4	–	4
Utgående balans 31 december 2021	–2	0	–2
Ingående balans 1 januari 2022	–2	0	–2
Årets avskrivningar	–2	0	–2
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–	0	0
Utgående balans 31 december 2022	–4	0	–4
Ingående balans 1 januari 2022	–	–	–
Årets nedskrivningar	–	–	–
Avyttringar	–	–	–
Utgående balans 31 december 2022	–	–	–
<b>Redovisade värden</b>			
Per 2021-01-01	24	1	25
Per 2021-12-31	22	0	22
Per 2022-12-31	20	1	21

Unobos materiella anläggningstillgångar består av vindkraftverk i Nässjö som skrivs av på 20 år samt inventarier och verktyg som används inom fastighetsförvaltningen med en avskrivningstid på 5-10 år. Avskrivningarna för vindkraftverken redovisas i resultaträkningen som Övriga kostnader och avskrivningar för inventarier och verktyg som Driftkostnader.

## Not 9 Eget kapital

Typer av aktier	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Antal aktier</b>				
<b>Stamaktier</b>				
Emitterade per 1 januari	25 000	25 000	25 000	25 000
Nyemission	–	–	–	–
Emitterade per 31 december – betalda	25 000	25 000	25 000	25 000

### Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 25 000 stamaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 1 kr och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna enligt specifikationen nedan.

Förändring i övrigt tillskjutet kapital	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>MSEK</b>				
Övrigt tillskjutet kapital vid årets början	2 894	2 171	3 150	932
Förvärv av dotterbolag från Riksborgen		-1 764		
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott från Riksborgen	20	2 011	20	2 218
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott från SBB		206		
Lämnade koncernbidrag före skatt, netto				–
Resultat före skatt och förändringar i rörelsekapital				–
upparbetat i Riksborgen ekonomisk förening		–		–
Inkomstskatt		69		–
Summa transaktioner med ägare	20	523	20	2 218
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–
Övrigt tillskjutet kapital vid årets slut	2 714	2 694	3 170	3 150

Under början av 2021 slutfördes omstruktureringen för att forma Unobo-koncernen. Omstruktureringen medförde att Unobos egna kapital ökade med 159 mkr vilket förklaras av att Unobo under 2021 erlagt köpeskilling om 1 764 mkr för tillgångar och skulder samt erhållit tillskott om 1 923 mkr från Riksborgen.

Unobo AB har under 2022 erhållit ytterligare aktieägartillskott från Riksborgen om 20 mkr som ett led i affären.

Transaktioner hänförliga till överföringen av tillgångar och skulder under 2020 och 2021 som en del av bildandet av Unobo mellan Riksborgen och Unobo har klassificerats som transaktioner med aktieägare.

### Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat, inkluderar resultatet för moderbolaget och dess del av resultaten i dotterbolag.

## Not 10 Finansiella risker och riskhantering

### Finansiella risker i Unobo

I och med att Unobo ingår i en koncern med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som majoritetsägare sker finansiering av beståndet och verksamheten i samråd med majoritetsägaren.

Unobos finanspolicy anger riktlinjer för hur finansverksamheten i Unobo med majoritetsägda dotterbolag ska bedrivas. Finanspolicyen anger fördelning av ansvar och befogenheter samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska identifieras och hanteras.

Unobos viktigaste finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk.

#### Finansieringsrisk:

Unobos riktlinjer stipulerar att Unobo ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till bra eller bättre villkor jämfört likvärdiga låntagare. Upplåningen ska struktureras på ett sådant sätt att Unobos affärsplan och långsiktiga visioner och behov kan uppnås.

För att säkerställa behovet av finansiering ska likviditetsprognoser löpande göras. En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Unobos kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven ingår kassa, eventuella korta placeringar samt outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter.

Eventuella likviditetsöverskott får endast placeras kortfristigt och med låg motpartsrisk i avvaktan på att medlen ska användas för lösen av lån eller investeringar.

#### Ränterisk:

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa ekonomiska effekter för Unobo. Ur Unobos synvinkel avser ränterisk framförallt risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat på grund av högre marknadsräntor. Med ränterisk avses även risken att välja allt för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor. Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Unobos resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionens arbete. Grunden för bolagets räntestrategi utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

#### Kredit- och motpartsrisk:

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet.

Finansiell motpartsrisk uppstår i Unobo's fall främst vid placering av överskottslikviditet, i derivatavtal samt i eventuella kreditlöftesavtal.

Unobo ska sträva efter att sprida motpartsriskerna. För att reducera motpartsrisken får endast godkända motparter användas. Godkända motparter är nordiska banker med rating minst "A" enligt Standard & Poors.

## Not 10 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Unobo bedömer att redovisade värden på finansiella fordringar och finansiella skulder utgör en god approximation av dess verkliga värden. Unobos finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 4 320 mkr (4 444 mkr) miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan.

### Förfallostruktur finansiella skulder

#### Koncernen

2022

MSEK	Totalt	<-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	3 706	1 002	2 704	—
Lån från SBB	194	194		
Lån från närstående	300	300		
Leverantörsskulder	19	19		
Leverantörsskulder till närstående	21	21		
Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder	72	71		1
Leasingskulder	8			8
<i>Summa</i>	<i>4 320</i>	<i>1 607</i>	<i>2 704</i>	<i>9</i>

2021

MSEK	Totalt	<-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	3 132	—	3 132	
Lån från SBB	1 005	1 005		
Lån från närstående	109	109		
Leverantörsskulder	11	11		
Leverantörsskulder till närstående	13	13		
Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder	166	166		
Leasingskulder	8	—		8
<i>Summa</i>	<i>4 444</i>	<i>1 304</i>	<i>3 132</i>	<i>8</i>

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	36	34	–	–
Upplupen kostnad för stämpelskatt	0	102	–	–
Övriga kortfristiga skulder	14	9	301	1
Övriga kortfristiga skulder, koncernbolag		–	553	869
Ovriga upplupna kostnader	20	20	4	6
Summa övriga kortfristiga skulder	71	166	858	876

2023092807255

## Not 12 Koncernföretag

I årsredovisningen ingår Unobo AB samt 54 koncernbolag. Vid avgivande av denna rapport ägs samtliga bolag direkt eller indirekt av Unobo AB. Rösträttsandelen överensstämmer med ägarandelen.

### Innehav i koncernföretag, koncernen

	Koncern- företagets säte	Organisations- nummer	Antal andelar		Ägarandel i %	
			2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Unobo AB	Stockholm	559276-5563	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 14 AB	Stockholm	559277-2171	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 16 AB	Stockholm	559277-2189	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 15 AB	Stockholm	559281-0856	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 17 AB	Stockholm	559281-0864	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Egna Fastigheter Treleborg AB	Stockholm	556804-7116	1 000	100,0	1 000	100,0
Unobo Fastigheter Dalhem AB	Skåne	559106-8894	500	100,0	500	100,0
Unobo Fastigheter Torvalla AB	Stockholm	556804-8663	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Fastigheter Östersund AB	Stockholm	559038-4953	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Hem i Umeå AB	Stockholm	556748-3903	1 000	100,0	1 000	100,0
Unobo Holding 1 AB	Stockholm	559276-5571	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 2 AB	Stockholm	559276-5621	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 3 AB	Stockholm	559276-5662	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 4 AB	Stockholm	559276-5696	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 5 AB	Stockholm	559277-1983	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 6 AB	Stockholm	559277-2007	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 7 AB	Stockholm	559277-2049	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 8 AB	Stockholm	559277-2098	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 9 AB	Stockholm	559277-2114	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 10 AB	Stockholm	559277-2155	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 11 AB	Stockholm	559281-0831	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 12 AB	Stockholm	559281-0872	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 13 AB	Stockholm	559276-5274	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Holding 18 AB	Stockholm	559336-1347	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	Stockholm	559153-7831	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Hyresbostäder Genarp AB	Stockholm	559114-8001	500	100,0	500	100,0
Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB	Stockholm	559154-7640	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	Stockholm	559019-0228	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	Skellefteå	559050-7987	500	100,0	500	100,0
Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	Skellefteå	559050-7959	500	100,0	500	100,0
Unobo Hyresbostäder Starkåge AB	Skellefteå	559050-8056	500	100,0	500	100,0
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	Stockholm	559115-8711	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Jönköping Fänriken AB	Stockholm	559276-5332	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Ramsjö AB	Stockholm	559276-5548	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Runstaven AB	Stockholm	559276-5530	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Rågen AB	Stockholm	559276-5522	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Vandringsvärmnet AB	Stockholm	559276-5480	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Vinrankan AB	Stockholm	559276-5324	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Vårdshuset AB	Stockholm	559276-5514	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Jönköping Växjö AB	Stockholm	559276-5456	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	Stockholm	559276-5431	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Lägerpumpen AB	Stockholm	559276-5407	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Nyponbusken AB	Stockholm	559276-5415	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Riket AB	Stockholm	559276-5357	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	Stockholm	559273-5103	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	Stockholm	559273-5095	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Risornet AB	Stockholm	559273-5087	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Linköping Räknesticken AB	Stockholm	559276-5340	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Nässjö Vind AB	Stockholm	559276-5381	25 000	100,0	25 000	100,0
Unobo Pantthuset Fastigheter AB	Östersund	556748-0602	1 000	100,0	1 000	100,0
Unobo Ribby Ängar Dotter AB	Stockholm	556989-3562	500	100,0	500	100,0
Unobo Stallgården i Höganäs AB	Stockholm	556547-7550	1 000	100,0	1 000	100,0
Unobo Hälltorps gård AB	Stockholm	559182-0583	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	Stockholm	559135-0722	50 000	100,0	50 000	100,0
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB	Stockholm	559110-4020	50 000	100,0	50 000	100,0

Not 12 Koncernföretag, forts

Innehav i koncernföretag, moderbolaget

	Koncern- företagets säte	Organisations- nummer	Antal andelar		Ägarandel i %		Bokfört värde	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Unobo Holding 1 AB	Stockholm	559276-5571	25 000	25 000	100,0	100,0	207	175
Unobo Holding 2 AB	Stockholm	559276-5621	25 000	25 000	100,0	100,0	327	263
Unobo Holding 4 AB	Stockholm	559276-5696	25 000	25 000	100,0	100,0	162	162
Unobo Holding 5 AB	Stockholm	559277-1983	25 000	25 000	100,0	100,0	138	138
Unobo Holding 6 AB	Stockholm	559277-2007	25 000	25 000	100,0	100,0	127	117
Unobo Holding 7 AB	Stockholm	559277-2049	25 000	25 000	100,0	100,0	126	126
Unobo Holding 8 AB	Stockholm	559277-2098	25 000	25 000	100,0	100,0	129	129
Unobo Holding 9 AB	Stockholm	559277-2114	25 000	25 000	100,0	100,0	291	291
Unobo Holding 13 AB	Stockholm	559276-5274	25 000	25 000	100,0	100,0	7	7
Unobo Holding 14 AB	Stockholm	559277-2171	25 000	25 000	100,0	100,0	0	0
Unobo Holding 15 AB	Stockholm	559281-0856	25 000	25 000	100,0	100,0	183	0
Unobo Holding 16 AB	Stockholm	559277-2189	25 000	25 000	100,0	100,0	458	402
Unobo Holding 17 AB	Stockholm	559281-0864	25 000	25 000	100,0	100,0	27	0
Unobo Holding 18 AB	Stockholm	559336-1347	25 000	25 000	100,0	100,0	0	0

Ingående anskaffningsvärde	1 809
Inköp	—
Tillskott	372
Avyttringar	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 182

Ingående nedskrivningar	—
Årets nedskrivningar	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	—
Utgående redovisat värde	2 182

2023092807256

## Not 13 Leasing

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Unobokoncernen har leasingavtal i form av två tomträttsavtal, arrendeavtal för mark relaterad till vindkraftverken, kontor, bilar samt mindre maskiner.

Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträtten påverkar värderingen av byggnaderna görs ingen separat omvärdering av tomträtterna utan omvärderingar av byggnader anses beakta omvärderingen av tomträtterna. Byggnader och tomträtter presenteras i balansräkningen och noter som Förvaltningsfastigheter.

Leasingutgiften avseende arrendeavtalet för mark relaterad till Vindkraften är variabel baserad på försäljning varför ingen nyttjanderättstillgång har bokats upp. Den årliga leasingutgiften för variabla leasingutgifter uppgår till 0 (0) mkr. Leasingutgifter avseende lokaler, bilar och maskiner redovisas som löpande kostnader då underliggande leasingkontrakt klassificerats som korttidsleasing eller leasnavtal av mindre värde.

Tomträttsavtalen är eviga, arrendeavtalet för vindkraftverken löper till 2038. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Det totala kassautflödet relaterat till leasingskulden uppgick till 0 msek (noll) för 2022.

### Leasingskulder Koncernen

MSEK	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga	–	–
Långfristiga	8	8
Leasingskulder som ingår i balansräkningen	8	8

Långfristiga leasingskulder avser åtaganden att betala tomträttsavgälder för tomträtter som har förvärvats under 2021. För löptidsanalys av leasingskuldena, se not 10 Finansiella risker.

### Belopp redovisade i resultatet

MSEK	2022	2021
Ränta på leasingskulder	0	0
Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingskulden	0	0
Kostnader för korttidsleasing	0	0
Kostnader för leasar av lågt värde, ej korttidsleasing av lågt värde	2	1
	2	1

### Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2022	2021
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	2	1

Ovanstående kassautflöde inkluderar belopp för leasingavtal avseende korttidsleasing och leasar av lågt värde.

## Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden, koncernen

*Likvida medel - koncernen*

MSEK	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	134	171
Summa enligt balansräkningen	134	171
Summa enligt rapporten över kassaflöden	134	171

*Betalda räntor*

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Erhållen ränta	1	2
Erlagd ränta	-79	-53

*Transaktioner som inte medför betalningar*

MSEK	2022	2021
Koncernen		
Förvärv av tillgång genom att en till tillgång direkt relaterad till skuld har övertagits	-	-

*Avstämning av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten*

MSEK	Banklån	Skulder till ägare, netto	Summa tillgångar härrörande från finansieringsverksamheten
Koncernen			
Ingående balans 2021-01-01	1 469	2 413	3 882
Kassaflöden	1 671	-1 300	371
Icke-kassaflödespåverkande förändringar	-	-	-
Omklassificering från investeringsverksamheten	-	-	-
Utgående balans 2021-12-31	3 140	1 113	4 253
Kassaflöden	574	-619	-46
Icke-kassaflödespåverkande förändringar	-	-	-
Omklassificering från investeringsverksamheten	-	-	-
Utgående balans 2022-12-31	3 714	494	4 208

## Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden, forts.

<i>Investeringar</i>		
<i>MSEK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Koncernen</b>		
Investeringar som har gjorts för att bibehålla kapacitetsnivån	-58	-73
Investeringar som kan anses ha höjt verksamhetens kapacitetsnivå		-46
<i>Summa investeringar</i>	<u>-58</u>	<u>-119</u>

Alla investeringar i uthyrda fastigheter betraktas som investeringar för att bibehålla kapacitetsnivån.

## Not 15 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

<i>Koncernen</i>		
<i>MSEK</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter</i>		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 703	3 117
Företagsinteckningar		
Tillgångar med äganderättsförbehåll		
Aktier		
Fordringar		
Övriga Ispeci		
	<u>3 703</u>	<u>3 117</u>
 <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
 <i>Summa ställda säkerheter</i>	 <u>3 703</u>	 <u>3 117</u>
 <i>Eventualförpliktelser</i>		
<i>Summa eventualförpliktelser</i>	<u>-</u>	<u>-</u>

Unobo AB och dess holdingbolag har gått i borgen för ett antal dotterbolags skulder per 2022-12-31.

Aktierna i ett antal fastighetsägande bolag har pantsatts som säkerhet för ett antal dotterbolags skulder per 2022-12-31.

## Not 15 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar, forts

Borgensförbindelser och pantsättningar är gjorda till säkerhet för samtliga förpliktelser enligt låneavtal, dvs. till ett belopp motsvarande lånebeloppet

### Borgensmän:

Unobo AB (559276-5563)  
Unobo Holding 1 AB (559276-5571)  
Unobo Holding 2 AB (559276-5621)  
Unobo Holding 3 AB (559276-5662)  
Unobo Holding 10 AB (559277-2155)  
Unobo Holding 11 AB (559281-0831)  
Unobo Holding 12 AB (559281-0872)  
Unobo Holding 15 AB (559281-0856)  
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB (559115-8711)  
Unobo Ribby Ångar Dotter AB (556989-3562)  
Unobo Hälltorps Gård AB (559182-0583)  
Unobo Jönköping Växjö AB (559276-5456)  
Unobo Jönköping Vandringsvärdet AB (559276-5480)  
Unobo Jönköping Vårdshuset AB (559276-5514)  
Unobo Jönköping Vinrankan AB (559276-5324)  
Unobo Jönköping Fänriken AB (559276-5332)  
Unobo Jönköping Rågen AB (559276-5522)  
Unobo Jönköping Ramsjö AB (559276-5548)

### Pantsatta aktier:

Unobo Holding 1 AB (559276-5571)  
Unobo Holding 2 AB (559276-5621)  
Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB (556684-7116)  
Unobo Hyresbostäder Genarp AB (559114-8001)  
Unobo Stallgården i Höganäs AB (556547-7550)  
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB (559019-0228)  
Unobo Fastigheter Dalhem AB (559106-8894)  
Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB (559154-7640)  
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB (559153-7831)  
Unobo Holding 16 AB (559277-2189)  
Unobo Holding 3 AB (559276-5662)  
Unobo Holding 10 AB (559277-2155)  
Unobo Holding 11 AB (559281-0831)  
Unobo Holding 12 AB (559281-0872)  
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB (559115-8711)  
Unobo Ribby Ångar Dotter AB (556989-3562)  
Unobo Hälltorps Gård AB (559182-0583)  
Unobo Jönköping Växjö AB (559276-5456)  
Unobo Jönköping Vandringsvärdet AB (559276-5480)  
Unobo Jönköping Vårdshuset AB (559276-5514)  
Unobo Jönköping Vinrankan AB (559276-5324)  
Unobo Jönköping Fänriken AB (559276-5332)  
Unobo Jönköping Rågen AB (559276-5522)  
Unobo Jönköping Ramsjö AB (559276-5548)  
Unobo Holding 7 AB (559277-2049)

**Not 15 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar, forts****Pantsatta aktier:**

Unobo Holding 8 AB (559277-2098)  
Unobo Holding 9 AB (559277-2114)  
Unobo Holding 15 AB (559281-0856)  
Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB (559135-0722)  
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB (559110-4020)  
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB (559276-5431)  
Unobo Linköping Lagerpumpen AB (559276-5407)  
Unobo Linköping Nyponbusken AB (559276-5415)  
Unobo Linköping Riket AB (559276-5357)  
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB (559273-5103)  
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB (559273-5095)  
Unobo Linköping Riskornet AB (559273-5087)  
Unobo Linköping Räknestickan AB (559276-5340)

## Not 16 Transaktioner med närstående

### Till/Från ägarbolagen

MSEK	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter	0	1
Inköp/allokering av förvaltningstjänster	-134	-83
Övriga inköpta/allokerade tjänster	–	-7
Ränteintäkter	0	2
Räntekostnader	-9	-28
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga fordringar	–	–
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar, icke räntebärande	1	–
Övriga kortfristiga fordringar	–	1
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga lån	494	1 114
Koncernkonto	–	–
Kortfristiga skulder, räntebärande	494	1 114
Leverantörsskulder	21	13

Transaktioner mellan Unobo AB och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Transaktioner med nyckelpersoner i ledningen och styrelsen redovisas i not 5. Eget kapitaltransaktioner med aktieägare redovisas i not 9.

Räntebärande fordringar och skulder med Riksbyggen- och SBB-koncernen som motpart löper med räntor på 1,1% - 3,0% (1% - 2%). Kortfristiga räntebärande fordringar och skulder förfaller till betalning på anmodan av respektive part. Kundfordringar och leverantörsskulder löper utan ränta och har 30 dagars betalningsvillkor.

Unobo har inte ställt några säkerheter för sina skulder till sina ägare.

Avtalet med Riksbyggen för totalförvaltning av beståndet trädde i kraft sommaren 2021 och löper till och med 2024.

## Not 17 Händelser efter balansdagen

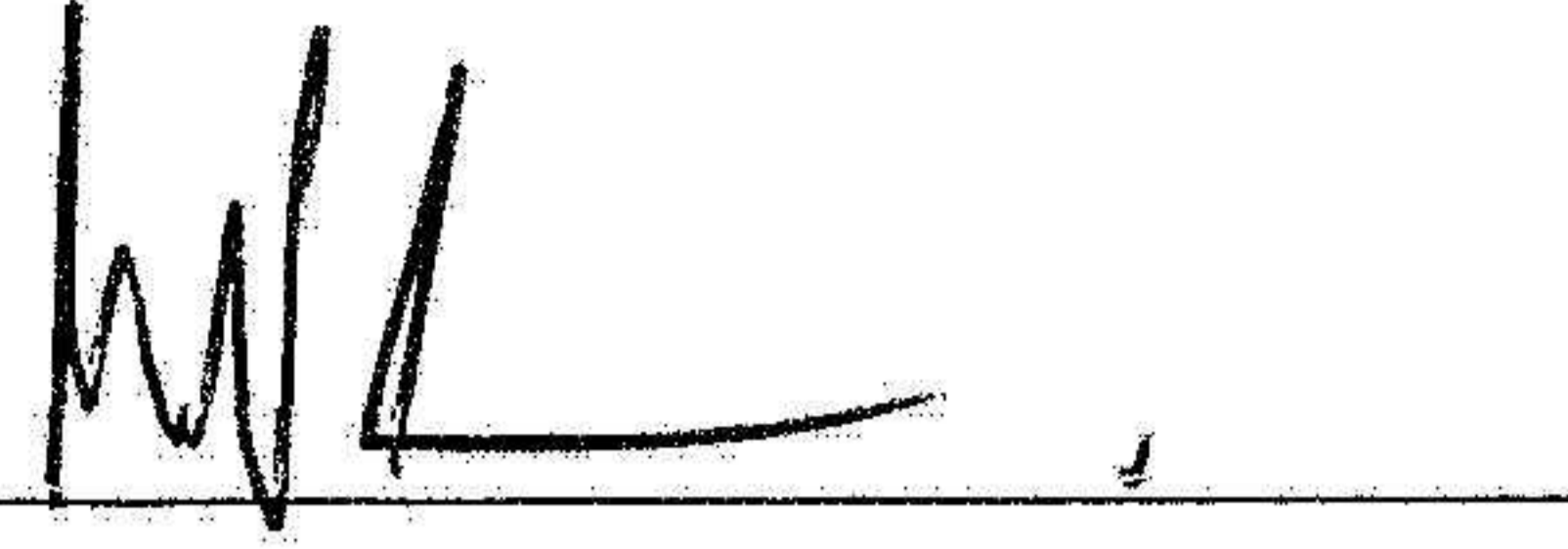
Den 31 mars 2023 tillträdde Unobo 24 fastigheter med totalt 1 598 lägenheter på åtta olika orter i Sverige. Ytterligare en nyproduktionsfastighet med 42 lägenheter tillkommer i Kalmar senare under året. Transaktionen skedde genom att ägarna – SBB och Riksbyggen – tillförde Unobo totalt 1 640 lägenheter i 25 fastigheter på nio orter.

2023092807260

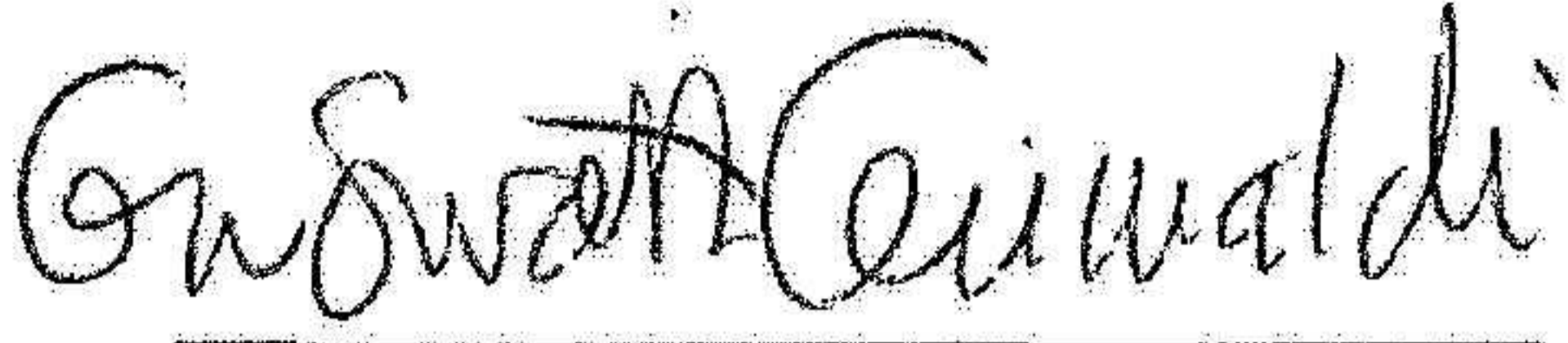
Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter, 2023-05-04.



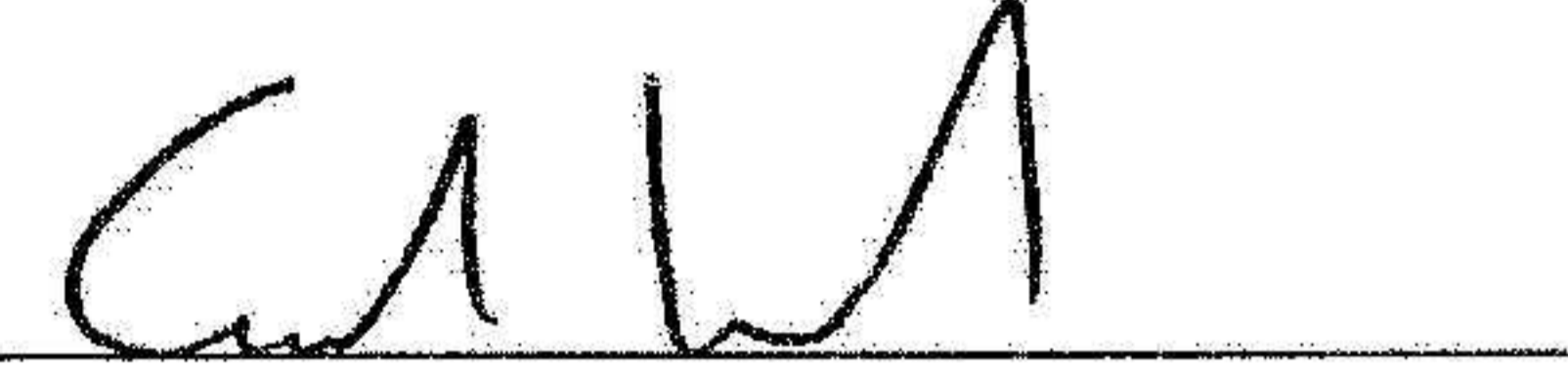
Johan Lindholm  
Ordförande



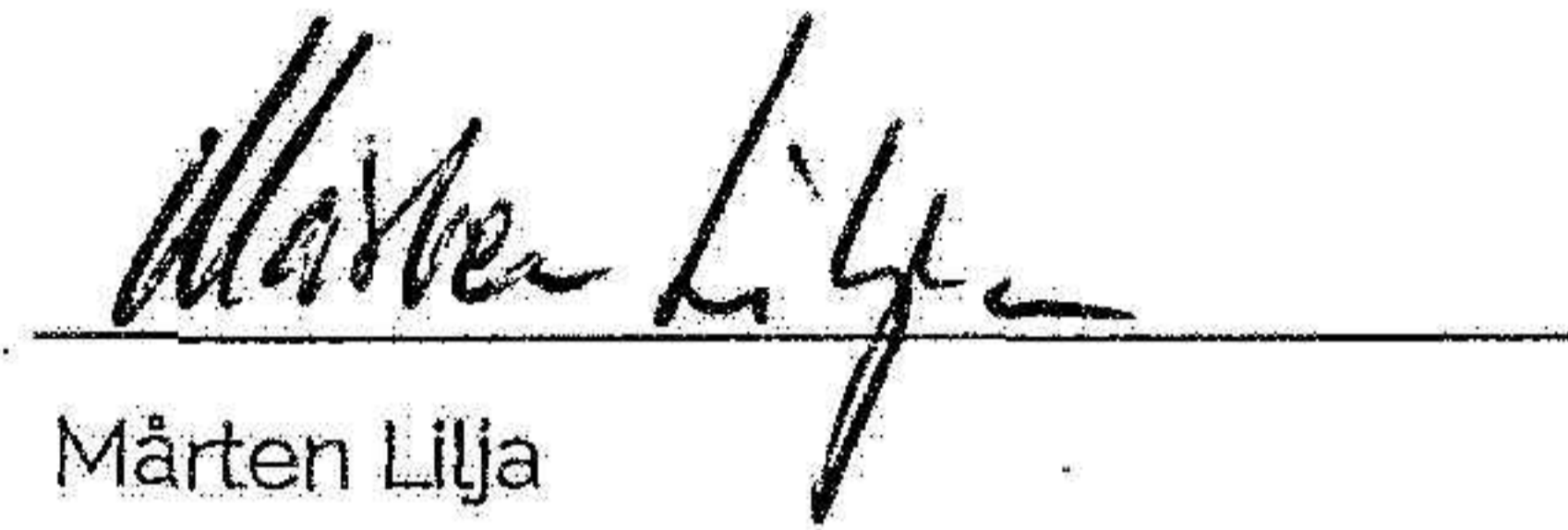
Krister Karlsson



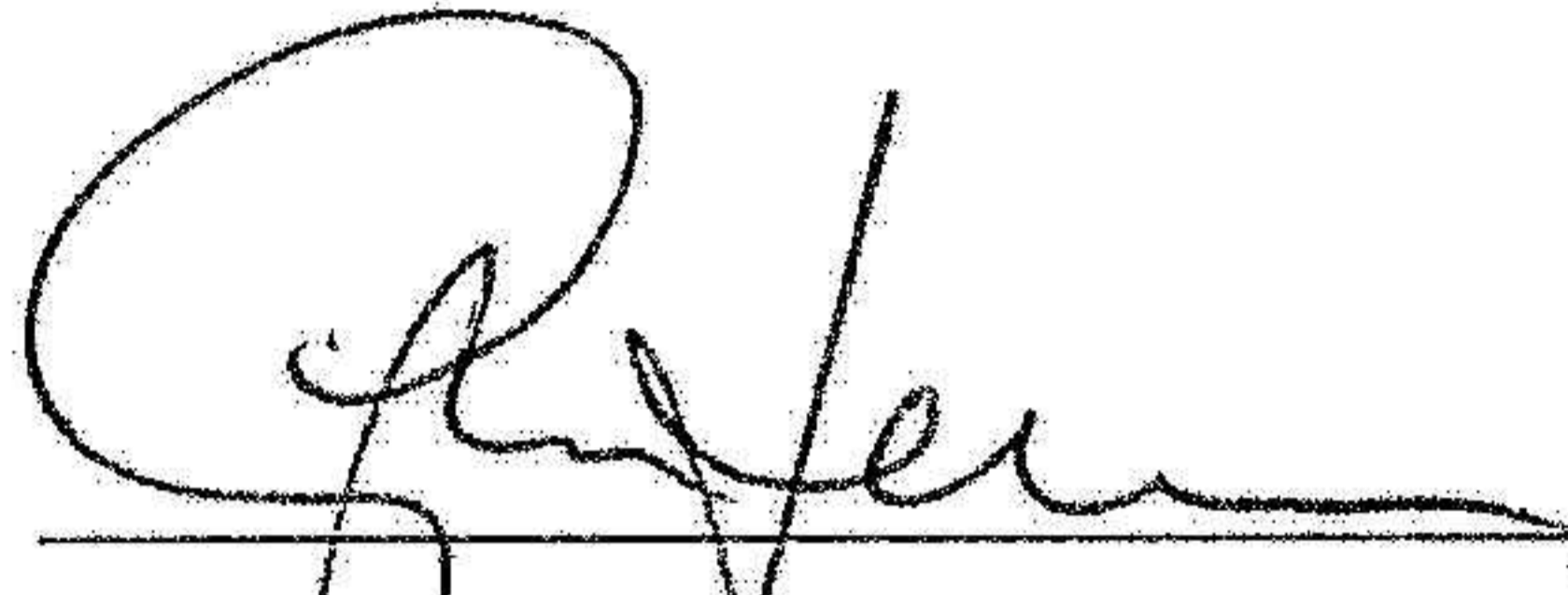
Eva Swartz Grimaldi



Oscar Lekander Carl Lundh Mortimer



Märten Lilja



Carl-Johan Hansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av  
vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo AB, org.nr 559276-5563

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Unobo AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den andra informationen består av Årsberättelse 2022 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Unobo AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

2023061516412

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-05-04 08:33:23 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post