

# Årsredovisning

för

## Unobo Hyresbostäder Orkestern AB

559050-7959

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Hyresbostäder Orkestern AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm-2023-04-28



Carl-Johan Hansson

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Hyresbostäder Orkestern AB**  
559050-7959

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen för Unobo Hyresbostäder Orkestern AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 har till föremål för sin verksamhet att inom Skellefteå kommun äga, förvalta och avyttra fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter samt därmed bedriva förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Orkestern 6.

Bolaget ägs till 100% av Unobo Holding 6 AB, org nr 559277-2007. Koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Bolaget har sitt säte i Västerbottens län, Skellefteå kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under räkenskapsåret som en följd av kriget i Ukraina påverkats på följande sätt:

Företaget har i väsentlig omfattning drabbats av höjda elpriser

Företaget har i väsentlig omfattning drabbats av höjda räntekostnader

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	14 011	13 898	13 545	12 560	12 313
Resultat efter finansiella poster	38	-1 181	483	2 613	1 573
Balansomslutning	150 734	151 187	57 680	54 522	24 309
Soliditet (%)	27,2	29,0	12,8	12,7	12,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	45 130	-1 405	43 774
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 405	1 405	0
Årets resultat			-2 767	-2 767
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>43 725</b>	<b>-2 767</b>	<b>41 008</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 724 408
årets förlust	-2 766 505
	<b>40 957 903</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 957 903
	<b>40 957 903</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		14 011	13 898
Övriga rörelseintäkter		0	10
		<b>14 011</b>	<b>13 908</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-8 560	-9 588
Övriga externa kostnader		-175	-181
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 106	-4 181
		<b>-12 841</b>	<b>-13 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 170</b>	<b>-42</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 141	-1 148
		<b>-1 132</b>	<b>-1 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38</b>	<b>-1 181</b>
Bokslutsdispositioner	4	-2 965	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 927</b>	<b>-1 181</b>
Skatt på årets resultat	5	160	-224
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 767</b>	<b>-1 405</b>

2025060823967

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

148 582

148 484

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

7

455

890

**149 037**

**149 374**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

8

0

37

**0**

**37**

**Summa anläggningstillgångar**

**149 037**

**149 411**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

17

64

Fordringar hos koncernföretag

884

25

Aktuella Skattefordringar

23

0

Övriga fordringar

275

251

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

498

670

**1 697**

**1 010**

*Kassa och bank*

0

766

**Summa omsättningstillgångar**

**1 697**

**1 776**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**150 734**

**151 187**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

43 725

45 129

Årets resultat

-2 767

-1 405

**40 958**

**43 724**

**Summa eget kapital**

**41 008**

**43 774**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

61

260

**Summa avsättningar**

**61**

**260**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

744

735

Skulder till koncernföretag

107 411

104 847

Aktuella skatteskulder

0

231

Övriga skulder

51

50

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 460

1 290

**Summa kortfristiga skulder**

**109 666**

**107 153**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**150 734**

**151 187**

## 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, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden. Ränteutgifter redovisas i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

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

Följande avskrivningsår tillämpas:

Tak	25
Fasad	50
Stammar	50
Fönster	40
Hiss	20
Inre ytskikt	12
Kök och bad	20
Tvättstuga	20
Installationer	30
Stomme	90

#### Nedskrivning

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

## **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 nettoredovisas 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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

## **Fusion**

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

## **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 skatter.

### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

### **Soliditet (%)**

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

2023060823972

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	3	0
Övriga ränteintäkter	6	9
	<b>9</b>	<b>9</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 138	-1 148
Övriga räntekostnader	-3	0
	<b>-1 141</b>	<b>-1 148</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 965	0
	<b>-2 965</b>	<b>0</b>

**Not 5 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Aktuell Skatt	-3	0
Uppskjuten skatt på temporär skillnad	163	-224
	<b>160</b>	<b>-224</b>

2023060823975

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 449	62 544
Inköp	0	2 781
Fusion	0	93 003
Omklassificeringar	4 204	1 122
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 653</b>	<b>159 449</b>
Ingående avskrivningar	-10 965	-6 770
Omklassificeringar	0	-14
Årets avskrivningar	-4 106	-4 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 071</b>	<b>-10 965</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 582</b>	<b>148 484</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	890	1 231
Under året nedlagda kostnader	3 769	750
Under året genomförda omklassificeringar	-4 204	-1 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>455</b>	<b>890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>455</b>	<b>890</b>

### Not 8 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	0	37
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

### Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	260	1 772
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	-199	-1 512
	<b>61</b>	<b>260</b>

### **Not 10 Uppgifter om moderföretag**

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

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Carl-Johan Hansson  
Ordförande

Gunilla Cederstrand

Ulrika Dahlström

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491717353

## Dokument

ÅR 309175 Orkestern 2022  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2023-04-27 14:18:32 CEST (+0200) av Erik  
Lindqvist (EL)  
Färdigställt 2023-04-28 19:15:16 CEST (+0200)

## Initierare

Erik Lindqvist (EL)  
Riksbyggen  
erik.lindqvist@riksbyggen.se  
+46724591274

## Signerande parter

Gunilla Cederstrand (GC)  
Unobo  
gunilla.cederstrand@unobo.se  
+46762028228



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNILLA CEDERSTRAND"  
Signerade 2023-04-27 21:16:11 CEST (+0200)

Ulrika Dahlström (UD)  
Unobo  
ulrika.dahlstrom@unobo.se  
+46737291009



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Ulrika Ladin Dahlström"  
Signerade 2023-04-27 15:42:16 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-JOHAN HANSSON"

Emil Helmerson (EH)  
PWC  
emil.helmerson@pwc.com  
+46725849144



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



# Verifikat

Transaktion 09222115557491717353

*Signerade 2023-04-28 09:45:51 CEST (+0200)*

*Signerade 2023-04-28 19:15:16 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 Motvikten AB, org.nr 559050-7959

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Hyresbostäder Motvikten AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unobo Hyresbostäder Motvikten ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Motvikten 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 Motvikten AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Unobo Hyresbostäder Motvikten 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 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 Motvikten 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
- 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

2023-04-28 18:09:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson

Manager

Leveranskanal: E-post

*Vidimeras:*  
*Camilla Nordmark*