

Årsredovisning

för

Unobo Fastigheter Dalhem AB

559106-8894

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Fastigheter Dalhem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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-



Carl-Johan Hansson

Årsredovisning

för

Unobo Fastigheter Dalhem AB

559106-8894

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	12

Styrelsen för Unobo Fastigheter Dalhem 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 ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter, och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheterna Edvard 1, Edvin 2, Elof 1 samt Elias 1.

Bolaget ägs till 100% av Unobo Holding 2 AB, org nr 559276-5621. Koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Skåne län, Helsingborg 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	43 732	43 306	42 972	41 825	40 974
Resultat efter finansiella poster	-909	5 237	16 671	12 552	15 530
Balansomslutning	636 162	650 114	338 351	441 623	442 357
Soliditet (%)	28,7	30,3	7,8	2,3	1,4

2023091501454

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	194 866	2 700	197 616
Disposition enligt beslut av årsstämman:		2 700	-2 700	0
Årets resultat			-15 034	-15 034
Belopp vid årets utgång	50	197 566	-15 034	182 582

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	197 565 828
årets förlust	-15 033 858
	182 531 970

disponeras så att
i ny räkning överföres 182 531 970

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		43 732	43 306
Övriga rörelseintäkter		71	650
		43 803	43 956
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-24 599	-22 717
Övriga externa kostnader		-497	-721
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 654	-10 411
		-35 749	-33 849
Rörelseresultat		8 054	10 108
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	26	707
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 989	-5 578
		-8 963	-4 871
Resultat efter finansiella poster		-909	5 237
Bokslutsdispositioner	4	-14 111	0
Resultat före skatt		-15 020	5 237
Skatt på årets resultat	5	-14	-2 537
Årets resultat		-15 034	2 700

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	634 410	641 625
Inventarier, verktyg och installationer	7	26	29
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	203	1 545
		634 639	643 199
Summa anläggningstillgångar		634 639	643 199

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		70	119
Övriga fordringar		4	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 449	1 046
		1 523	1 214

Kassa och bank

		0	5 701
Summa omsättningstillgångar		1 523	6 915

SUMMA TILLGÅNGAR

636 162 **650 114**

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

197 565

194 864

Årets resultat

-15 034

2 700

182 531

197 564

Summa eget kapital

182 581

197 614

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

253

252

Summa avsättningar

253

252

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

427 987

427 854

Summa långfristiga skulder

427 987

427 854

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 923

1 638

Skulder till koncernföretag

17 567

17 583

Övriga skulder

68

975

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 783

4 198

Summa kortfristiga skulder

25 341

24 394

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

636 162

650 114

2023091501457



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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

Ränteutgifter redovisas i den period de avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

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:

Stomme, Stomkomplettering, Grund, Innerväggar	100
Fasad, Fönster, Yttertak, El, Vatten, Ventilation, Värme	40
Tekniska installationer	20
Inre ytskikt, Tillval äldre	50
Tillval längre livslängd	33
Tillval kortare livslängd	10
Vitvaror	12
Inventarier och verktyg	5
Markanläggningar	20

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Fusion

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	22	700
Övriga ränteintäkter	3	6
	26	707

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-103	-3 681
Övriga räntekostnader	-8 886	-1 896
	-8 989	-5 578

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-14 111	0
	-14 111	0

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13	-2 285
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1	-252
Totalt redovisad skatt	-14	-2 537

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	659 956	151 394
Inköp	615	3 897
Omklassificeringar	2 822	1 470
Fusionskomponent	0	503 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	663 393	659 956
Ingående avskrivningar	-18 331	-7 924
Årets avskrivningar	-10 652	-10 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 983	-18 331
Utgående redovisat värde	634 410	641 625

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	45
Ingående avskrivningar	-17	-13
Årets avskrivningar	-2	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19	-17
Utgående redovisat värde	26	29

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 545	437
Inköp	1 480	2 579
Omklassificeringar	-2 822	-1 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203	1 545
Utgående redovisat värde	203	1 545

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	252	1 316
Årets avsättningar	1	252
Reglering i samband med fusionen	0	-1 316
Belopp vid årets utgång	253	252

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 tkr till betalning efter mer fem år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	421 200	421 200
	421 200	421 200

Not 12 Uppgifter om moderföretag

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

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

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 09222115557491711017

Dokument

309166 Unobo Fastigheter Dalhem AB 220101-221231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-04-27 13:31:23 CEST (+0200) av Robert
Gecer (RG)
Färdigställt 2023-04-28 19:22:00 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA CEDERSTRAND"
Signerade 2023-04-27 16:16:36 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 15:17:25 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 09222115557491711017

Signerade 2023-04-28 09:59:41 CEST (+0200)

Signerade 2023-04-28 19:22:00 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 Fastigheter Dalhem AB, org.nr 559106-8894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Fastigheter Dalhem 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 Fastigheter Dalhem 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 Fastigheter Dalhem AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Fastigheter Dalhem AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. 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 Fastigheter Dalhem 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 Fastigheter Dalhem 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. 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 17:40:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmersson

Datum

Emil Helmersson

Manager

Leveranskanal: E-post

2023091501468

Utbyte av årsredovisningar

Bifogade årsredovisningar ska ersätta de tidigare registrerade årsredovisningar för räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31 då de saknar revisionsberättelser.

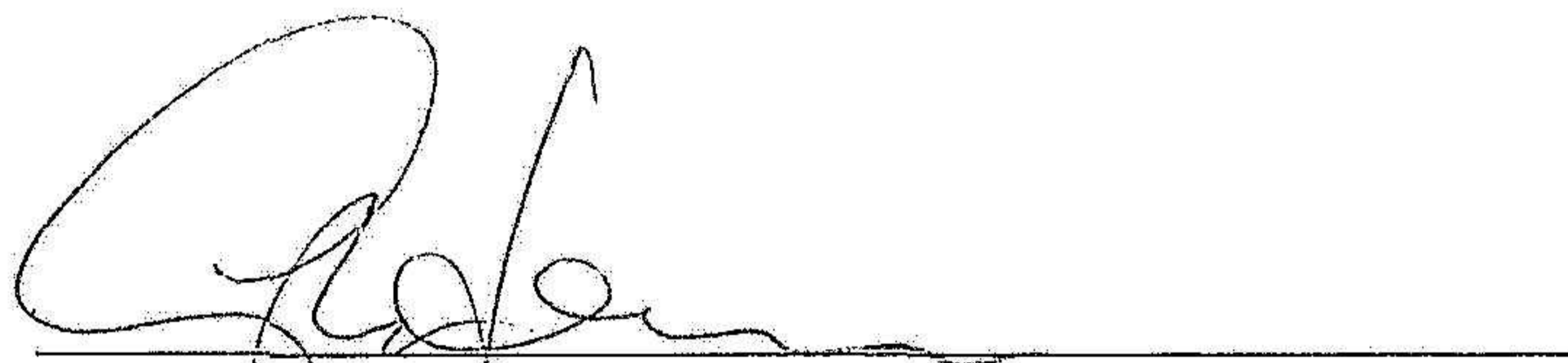
Bolag som avses är:

Unobo Linköping Nyponbusken AB, 559276-5415 ✓

Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB, 556684-7116 ✓

Unobo Fastigheter Dalhem AB, 559106-8894 ✓

Unobo Hyresbostäder Genarp AB, 559114-8001 ✓



Carl-Johan Hansson, styrelseordförande



Gunilla Cederstrand, styrelseledamot