

## Årsredovisning

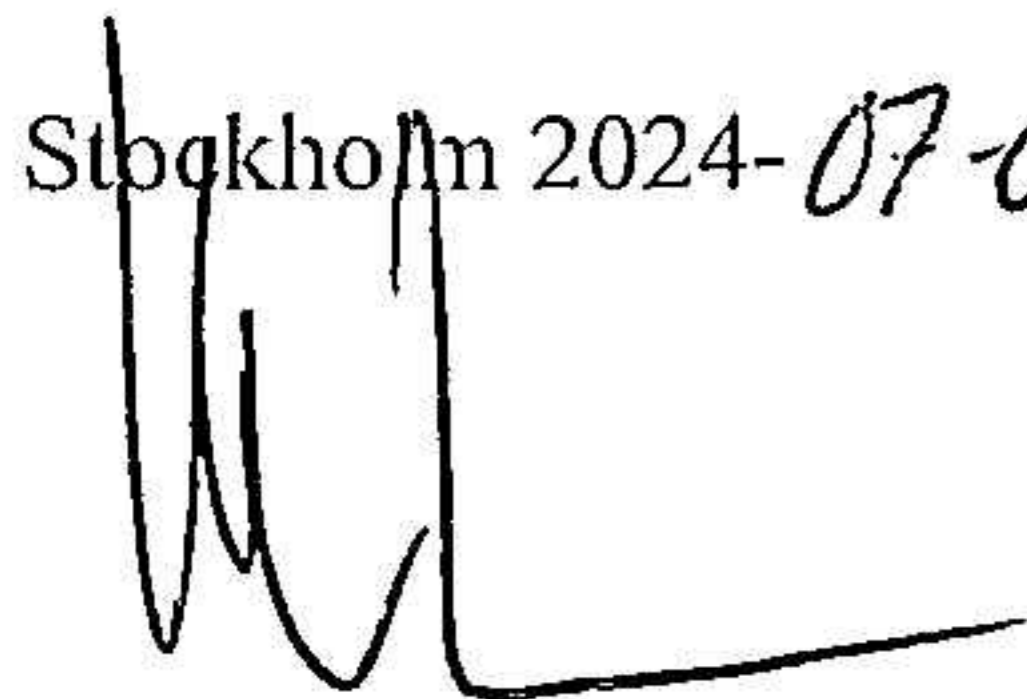
för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Unobo Pilen 4 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-21
Underskrifter	21

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Pilen 4 AB intyg härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2024. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-07-04



---

Krister Karlsson

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheteten Pilen 4 i Trollhättan. Hyresintäkterna för året uppgick till 1 128 tkr (1 011), vilket motsvarar en ökning med 11,6 procent. Rörelseresultatet uppgick till 414 tkr (367). Årets resultat efter skatt ökade med 331 tkr och uppgick till 414 tkr (82). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 393 tkr (0 kr). Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0 kr).

Bolaget ingår i SBB koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det riks för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

### Hållbarhetsrapport

Unobo Pilen 4 AB är dotterbolag till Unobo Holding 21 AB, 559326-6348, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av hållbarhetsrapporten för koncernen som har upprättats av moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020 (11 mån)
Hyresintäkter	1 128	1 011	1 068	707
Resultat efter finansiella poster	418	112	374	75
Soliditet (%)	4%	1%	1%	0,2%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	351 432
Årets resultat	413 864
	<b>765 296</b>
disponeras så att:	
i ny räkning överföres	765 296
	<b>765 296</b>

## Resultaträkning

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	1 128 365	1 011 382
Övriga rörelseintäkter			
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 128 365</b>	<b>1 011 382</b>
Fastighetskostnader	6	-544 471	-495 376
Övriga externa kostnader		-28 319	-7 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 551	-141 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>	7	<b>-714 341</b>	<b>-644 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>414 025</b>	<b>366 751</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 027	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 970	-255 171
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>4 057</b>	<b>-255 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>418 081</b>	<b>111 580</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>418 081</b>	<b>111 580</b>
Uppskjuten skatt		9 718	-87 478
Skatt på årets resultat	10	-13 935	58 318
<b>Årets resultat</b>		<b>413 864</b>	<b>82 420</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

2024070819655

## Balansräkning

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	19 075 898	18 824 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	391 210
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	13	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 075 898</b>	<b>19 215 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	14	9 326	12 240 000
Övriga fordringar		23 100	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 422	5 503
		<b>43 848</b>	<b>12 245 773</b>
Kassa och bank		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>43 848</b>	<b>12 245 773</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 119 746</b>	<b>31 461 291</b>



Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

2024070819656

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		351 432	269 012
Årets resultat		413 864	82 420
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>765 296</b>	<b>351 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>790 296</b>	<b>376 432</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	68 040	77 758
<b>Summa avsättningar</b>		<b>68 040</b>	<b>77 758</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga skulder		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		6 493	4 645
Skulder till koncernföretag		18 077 642	30 653 171
Aktuella skatteskulder		59 731	111 819
Övriga skulder	19	6 047	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	111 497	237 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 261 410</b>	<b>31 007 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 119 746</b>	<b>31 461 291</b>



Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

2024070819657

### Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>269 012</b>	<b>294 012</b>
Årets resultat	0	0	0	82 420	82 420
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 432</b>	<b>376 432</b>
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 432</b>	<b>376 432</b>
Årets resultat	0	0	0	413 864	413 864
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>765 296</b>	<b>790 296</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		414 025	366 751
Återläggning av avskrivningar		141 551	141 552
Erlagd ränta		-1 970	-255 171
Betald skatt		-89 123	18 147
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>			
		<b>470 509</b>	<b>271 279</b>
Förändring rörelsefordringar		-5 649	14 200
Förändring rörelseskulder		-118 074	133 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>346 786</b>	<b>418 545</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-1 931	-391 210
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-1 931</b>	<b>-391 210</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	21		
Förändring av externa lån		0	-12 240 000
Förändring av koncernfordran		12 230 674	0
Förändring av koncernskulder		-12 575 529	11 917 578
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>-344 855</b>	<b>-322 422</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>0</b>	<b>-295 087</b>
Likvida medel i början av året		0	295 087
Likvida medel vid årets slut	22	<b>0</b>	<b>0</b>

Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Unobo Pilen 4 AB, säte i Stockholms län, Stockholms kommun  
Org nummer: 559240-0559  
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Unobo Holding 21 AB, org.nr. 559326-6348 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr. 556981-7660 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr. 556981-7660 med säte i Stockholm.

## Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

## Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### *Skatt*

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent eftersom de temporära skillnaderna bedöms till övervägande delen realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

## Not 4 **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Unobo Pilen 4 AB

Org.nr 559240-0559

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

## Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Hyresintäkter	1 128 365	1 011 382
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 128 365</b>	<b>1 011 382</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder och garage-/parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder, garage-/parkeringsplatser, har oftast en hyresperiod om 3 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Mindre än 1 år	135	1 101 564
1 - 5 år	947	0
Mer än 5 år	0	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>1 082</b>	<b>1 101 564</b>

## Not 6 Fastighetskostnader

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Drift	382 877	316 737
Reparation och underhåll	74 868	28 984
Fastighetsadministration	63 408	127 178
Fastighetsskatt	23 318	22 478
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>544 471</b>	<b>495 376</b>

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	544 471	495 376
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>544 471</b>	<b>495 376</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	22%	25%

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Ränteintäkter, bank	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	6 025	0
Ränteintäkter, övrigt	2	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 027</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Räntekostnader, bank	0	132 538
Räntekostnader, koncernföretag	0	122 248
Räntekostnader, övrigt	1 970	385
Övriga finansiella kostnader	0	0
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>1 970</b>	<b>255 171</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 970</b>	<b>255 171</b>



## Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	13 935	0
Justeringar avseende tidigare år	0	58 318
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-9 718	-87 478
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 217</b>	<b>-29 160</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	418 081	111 580
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6	-86 125	-22 985
Ej avdragsgilla kostnader	1 520	66 325
Justering avseende skatter för tidigare år	0	58 318
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	-43 340
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-9 718	-87 478
<b>Summa</b>	<b>-94 323</b>	<b>-29 160</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 22,6 procent (26,1). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<b>Uppskjuten skatt</b>		
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>0</b>	<b>9 720</b>
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	0	-9 720
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>77 758</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	68 040	77 758
<b>Utgående värde</b>	<b>145 798</b>	<b>77 758</b>

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 390 500	19 390 500
Inköp	393 141	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 783 641</b>	<b>19 390 500</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-566 192	-424 640
Årets avskrivning	-141 551	-141 552
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-707 743</b>	<b>-566 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 075 898</b>	<b>18 824 308</b>

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 19,9 mkr (22,2 mkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Savills AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

### Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex.

Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS.

Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

### Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	391 210	0
Inköp under året	0	391 210
Årets aktiveringar	-391 210	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>391 210</b>

### Not 13 Uppskjuten skattefordran

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående balans	0	9 720
Tillkommande skattefordringar	0	-9 720
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Se not 10 Skatt på årets resultat för ytterligare uppllysning och specifikation avseende uppskjuten skattefordran.

**Not 14 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	9 326	12 240 000
<b>Summa</b>	<b>9 326</b>	<b>12 240 000</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda fastighetskostnader	5 848	5 503
Övrigt	5 573	0
<b>Summa</b>	<b>11 422</b>	<b>5 503</b>

**Not 16 Eget kapital**

**Aktiekapital**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022	31 dec. 2023	31 dec. 2022
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	250	250
			<b>250</b>	<b>250</b>

**Förklaring till poster i balansräkningen**

*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).

**Not 17 Avsättningar**

<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Belopp vid årets ingång	77 758	0
Årets avsättningar	29 160	77 758
Under året återförda belopp	-38 878	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 040</b>	<b>77 758</b>

Se not 9 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.

## Not 18

## Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

### Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0 kr).

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

### Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2022.

### Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Räntebärande nettoskuld	0	0
Summa eget kapital	790 296	376 432
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

2024070819670

### Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	0
Lån från koncernföretag	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2023</b>					
Lånebelopp	0	0	0	0	0

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 19 Övriga skulder

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Övriga skulder	6 047	0
<b>Summa</b>	<b>6 047</b>	<b>0</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna fastighetskostnader	0	153 588
Förutbetalda hyresintäkter	79 624	83 878
Övriga poster	31 873	0
<b>Summa</b>	<b>111 497</b>	<b>237 466</b>



**Not 21** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2023	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0	0
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	30 653 171	-12 575 529	0	0	18 077 642
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0	0
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	0	0		0
<b>Summa</b>	<b>30 653 171</b>	<b>-12 575 529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 077 642</b>

**Not 22** **Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Per den 31 december 2023 hade företaget 258 499 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 18 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 23** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	13 020 000	13 020 000

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Unobo Pilen 4 AB  
Org.nr 559240-0559

**Not 24** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Under våren 2024 har Riksbyggen sålt sin ägarandel i fastighetsbolaget Unobo AB till Svea Fastigheter AB och får i utbyte ca 30% av fastighetsbeståndet. Den ekonomiska förvaltningen hos kvarvarande fastigheter kommer att ligga kvar hos Riksbyggen fram till årsskiftet 2024/2025 och går därefter tillbaka till Svea Fastigheter AB.

*Stockholm, datum enligt digital signering*

**Leiv Synnes**  
Styrelsens ordförande

**Annika Ekström**  
Styrelseledamot

**Krister Karlsson**  
Styrelseledamot

**Daniel Tellberg**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557521160624

## Dokument

559240-0559 Unobo Pilen 4 AB Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-06-27 10:58:09 CEST (+0200) av Eva-Lena  
Oldebring (EO)  
Färdigställt 2024-06-27 16:03:40 CEST (+0200)

## Signerare

Eva-Lena Oldebring (EO)  
Riksbyggen  
eva-lena.oldebring@riksbyggen.se  
Signerade 2024-06-27 10:58:10 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)  
SBB  
Personnummer 19700817-6633  
krister@sbbnorden.se  
+46703525665



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-06-27 15:05:19 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)  
SBB  
Personnummer 19651013-8941  
annika.ekstrom@sbbnorden.se  
+46705173169



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2024-06-27 11:18:38 CEST (+0200)

Daniel Tellberg (DT)  
SBB  
Personnummer 19870424-0434  
daniel.tellberg@sbbnorden.se  
+46702863374



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"  
Signerade 2024-06-27 12:47:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557521160624

Leiv Synnes (LS)

SBB

Personnummer 19701231-7835

leiv@sbbnorden.se

+46761478482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"

Signerade 2024-06-27 11:51:27 CEST (+0200)

Mia Keränen Larsson (MKL)

EY

Personnummer 19760510-9383

mia.keranen.larsson@se.ey.com

+46725629167



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"

Signerade 2024-06-27 16:03:40 CEST (+0200)

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





Building a better  
working world

2024070819675

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo Pilen 4 AB, org.nr 559240-0559

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Pilen 4 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unobo Pilen 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Pilen 4 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.

#### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

#### 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. Den 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Unobo Pilen 4 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Pilen 4 AB enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MIA KERÄNEN LARSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6948d55b0e81f2[...]f4ead0f21cf30

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 14:35:09 UTC



2024070819677

Penneo dokumentnyckel: 2XJ83-0CBTQ-N2F1X-0YKQS-YE1DM-EPIEC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>