

# Årsredovisning

för

## Unobo Hälltorps Gård AB

559182-0583

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Hälltorps Gård AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024 -05-31



Krister Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Hälltorps Gård AB**  
559182-0583

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

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Unobo Hälltorps Gård AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter, och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar tomträtterna Silvaäpplet 6 och Ananasäpplet 8.

Per balansdagen är bolaget ägt till hundra (100) procent av Unobo Holding 3 AB, org. nr. 559276-5662.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2018/19</b> (14 mån)
Nettoomsättning	7 364	7 080	6 898	1 389	0
Resultat efter finansiella poster	-1 337	150	785	-1 479	-34
Balansomslutning	107 192	107 533	106 714	125 875	77 494
Soliditet (%)	32,4	32,5	32,4	27,0	45,2

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	34 501	448	<b>34 999</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		448	-448	<b>0</b>
Årets resultat			-275	<b>-275</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>34 949</b>	<b>-275</b>	<b>34 724</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 948 734
årets förlust	-274 872
	<b>34 673 862</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 673 862
	<b>34 673 862</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		7 364	7 080
Övriga rörelseintäkter		80	33
		<b>7 444</b>	<b>7 114</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-2 842	-2 559
Övriga externa kostnader		-73	-154
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 014	-2 993
		<b>-5 930</b>	<b>-5 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 514</b>	<b>1 407</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	708	226
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 559	-1 483
		<b>-2 852</b>	<b>-1 257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 337</b>	<b>150</b>
Bokslutsdispositioner	4	1 279	904
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-58</b>	<b>1 053</b>
Skatt på årets resultat	5	-217	-605
<b>Årets resultat</b>		<b>-275</b>	<b>448</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

92 915

95 260

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

7

0

280

**92 915**

**95 540**

**Summa anläggningstillgångar**

**92 915**

**95 540**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

13

4

Fordringar hos intresseföretag

14 150

11 718

Övriga fordringar

2

62

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

113

209

**14 277**

**11 993**

**Summa omsättningstillgångar**

**14 277**

**11 993**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**107 192**

**107 533**

2024062716565



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

34 949

34 501

Årets resultat

-275

448

**34 674**

**34 949**

**Summa eget kapital**

**34 724**

**34 999**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

507

290

**Summa avsättningar**

**507**

**290**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

71 000

70 953

**Summa långfristiga skulder**

**71 000**

**70 953**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

161

346

Aktuella skatteskulder

0

89

Övriga skulder

1

38

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

800

818

**Summa kortfristiga skulder**

**962**

**1 292**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**107 192**

**107 533**

2024062716566



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 fördelarna och riskerna som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad Fasad	50 år
Byggnad Fönster	40 år
Byggnad Hiss	20 år
Byggnad Inre Ytskikt	12 år
Byggnad Kök & Bad	20 år
Byggnad Stomme	90 år
Byggnad Tak	40 år
Byggnad Vatten & Avlopp	50 år
Byggnad Elinstallationer	30 år

#### 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 beslutande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

### Offentliga bidrag

Offentliga stöd har redovisats inom posten Byggnader & Mark samt upplupen intäkt.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	703	224
Övriga ränteintäkter	5	2
	<b>708</b>	<b>226</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 511	-1 345
Övriga räntekostnader	-48	-138
	<b>-3 559</b>	<b>-1 483</b>

#### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	1 279	904
	<b>1 279</b>	<b>904</b>

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	-388
Uppskjuten skatt	-217	-217
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-217</b>	<b>-605</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 208	101 197
Årets omklassificiering	280	0
Årets inköp	389	11
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 877</b>	<b>101 208</b>
Ingående avskrivningar	-5 948	-2 954
Årets avskrivningar	-3 014	-2 993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 962</b>	<b>-5 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 915</b>	<b>95 260</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280	0
Inköp	0	280
Årets omklassificieringar	-280	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>280</b>

**Not 8 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	290	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillander	217	290
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>507</b>	<b>290</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

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

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

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Carl Johan Hansson  
Ordförande

Erik Hävermark

Krister Karlsson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515757516

## Dokument

309501 Unobo Hälltorps Gård AB 230101-231231  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-04-22 09:31:13 CEST (+0200) av Stina  
Andersson (SA)  
Färdigställt 2024-04-22 21:02:40 CEST (+0200)

## Initierare

Stina Andersson (SA)  
Riksbyggen  
stina.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

Carl-Johan Hansson (CH)  
Unobo  
Personnummer 650303-4115  
carl-johan.hansson@unobo.se  
+46702174721



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-JOHAN HANSSON"  
Signerade 2024-04-22 10:00:27 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)  
Unobo  
Personnummer 700817-6633  
krister@sbbnorden.se  
+46703525665



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-04-22 10:52:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515757516

Erik Hävermark (EH1)

Unobo

Personnummer 791105-0511

*erik.havermark@sveafastigheter.se*

+46769462342



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Erik Hävermark"

Signerade 2024-04-22 16:51:38 CEST (+0200)

Emil Helmerson (EH2)

PWC

Personnummer 920612-1338

*emil.helmerson@pwc.com*

+46725849144



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

Signerade 2024-04-22 21:02:40 CEST (+0200)

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo Hälltorps Gård AB, org.nr 559182-0583

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Hälltorps Gård AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Unobo Hälltorps Gård 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 Hälltorps Gård 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 Hälltorps Gård AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Hälltorps Gård 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-04-22 19:03:00 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062716575