

Årsredovisning

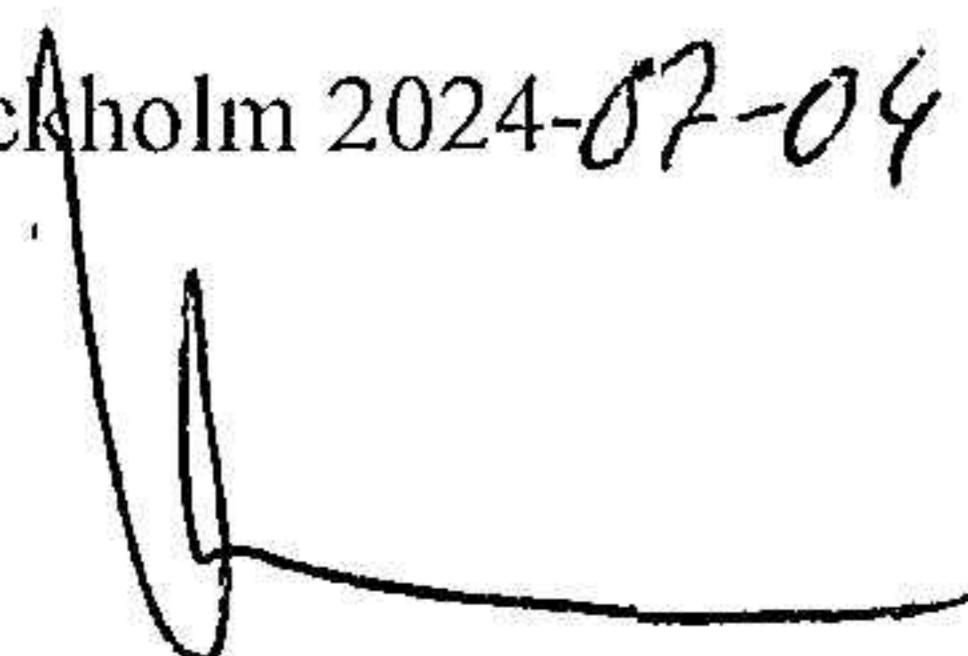
för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Unobo ESM Nyköping AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-23
Undeskifter	23

Undertecknad styrelseledamot i Unobo ESM Nyköping AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överens-stämmer 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

Unobo ESM Nyköping AB
Org.nr 556897-8232

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Unobo ESM Nyköping AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-23
Undeskrifter	23



Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser förgående räkenskapsår.

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Elektrikern 1, Mekaniken 1 och Svarvaren 4 i Nyköping. Hyresintäkterna för året uppgick till 11 020 tkr (10 786), vilket motsvarar en ökning med 2,2 procent. Rörelseresultatet uppgick till 4 221 tkr (3 396). Årets resultat efter skatt ökade med 3 362 tkr och uppgick till 3 048 tkr (-314). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 764 tkr (1 486). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0 tkr (0).

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 risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

Hållbarhet

Unobo ESM Nyköping AB är dotterbolag till slutlig moderbolag Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av hållbarhetsrapporten för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	11 020	10 786	10 333	9 987	8 346
Resultat efter finansiella poster	4 548	219	872	-148 092	-2 286
Soliditet (%)	2,4%	0,1%	0,2%	0,3%	0,1%

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	286
Årets resultat	3 049
	3 335

disponeras så att

i ny räkning överföres	3 335
	3 335

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	11 020	10 786
Övriga rörelseintäkter		6	0
Summa rörelseintäkter		11 026	10 786
Fastighetskostnader	6	-4 833	-5 705
Övriga externa kostnader		-350	-10
Resultat vid avyttring fastighet		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 620	-1 676
Summa rörelsekostnader	7	-6 804	-7 390
Rörelseresultat		4 221	3 396
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	329	2 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2	-5 318
Summa resultat från finansiella poster		327	-3 177
Resultat efter finansiella poster		4 548	219
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-788	0
Summa bokslutsdispositioner		-788	0
Resultat före skatt		3 760	219
Uppskjuten skatt		-225	-445
Skatt på årets resultat	10	-487	-88
Årets resultat		3 048	-314

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

Tkr	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	164 883	166 289
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	545	182
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	0	98 000
Uppskjuten skattefordran	15	801	801
Summa anläggningstillgångar		166 229	265 272
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	16	112	43
Fordringar hos koncernföretag	14,17	0	39 293
Aktuell skattefordran		157	652
Övriga fordringar		766	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	108	22
		1 143	40 010
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 143	40 010
Summa tillgångar		167 372	305 282

Balansräkning

Tkr	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<u>Bundet eget kapital</u>		0	0
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		286	601
Årets resultat		3 049	-314
Summa fritt eget kapital		3 335	286
Summa eget kapital		3 385	336
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		788	0
Summa obeskattade reserver		788	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		225	0
Summa avsättningar		225	0
Långfristiga skulder	20		
Mottagna depositioner långfristiga		0	0
Övriga skulder		7	7
Skulder till koncernföretag		0	47 500
Summa långfristiga skulder		7	47 507
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	0	0
Leverantörsskulder		381	357
Skulder till koncernföretag	20	160 819	255 676
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder	21	513	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 254	1 403
Summa kortfristiga skulder		162 967	257 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 372	305 282

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	601	651
Årets resultat	0	0	0	-314	-314
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	286	336
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	286	336
Årets resultat	0	0	0	3 048	3 048
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	3 334	3 384



Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		4 221	4 003
Återläggning av avskrivningar		1 620	1 460
Erhållen ränta		329	2 140
Erlagd ränta		-2	-5 271
Betald skatt		8	-603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		6 177	1 729
Förändring rörelsefordringar		-920	-54
Förändring rörelseskulder		385	273
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 642	1 948
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastigheter		-578	-1 681
Avyttring av fastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-578	-1 681
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23		
Förändring av externa lån		0	37 665
Förändring av koncernfordringar		137 293	30 043
Förändring av koncernskulder		-142 357	-67 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 064	-267
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	24	0	0

Unobo ESM Nyköping AB
Org.nr 556897-8232

Not 1 Företagsinformation

Namn: Unobo ESM Nyköping AB, säte i Stockholms län, Stockholms kommun
Org nummer: 556897-8232
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), 556981-7660, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 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 tidsfaktor. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

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.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Inventarier

5 år

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 kreditförsäkring 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.

Unobo ESM Nyköping AB
Org.nr 556897-8232

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.

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 2022 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	11 020	10 786
Summa hyresintäkter	11 020	10 786

Bolagets leasingavtal avser bostäder, parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/ parkeringsplatser, de kommersiella leasingavtal har oftast en hyresperiod om 3 månader till 36 månader.

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

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mindre än 1 år	912	10 422
1 - 5 år	10 082	0
Mer än 5 år	0	0
Framtida hyresinbetalningar	10 994	10 422

Not 6 Fastighetskostnader

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Drift	3 596	3 969
Reparation och underhåll	614	1 020
Fastighetsadministration	393	494
Fastighetsskatt	230	222
Summa fastighetskostnader	4 833	5 705

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 833	5 705
Summa fastighetskostnader	4 833	5 705

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	22%	17%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 8 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Ränteintäkter, bank	0	1
Ränteintäkter, koncernföretag	317	2 140
Ränteintäkter, övrigt	12	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	329	2 141
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	329	2 141

Not 9 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Räntekostnader, bank	0	680
Räntekostnader, koncernföretag	0	4 536
Räntekostnader, övrigt	2	2
Övriga finansiella kostnader	0	100
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	2	5 318
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2	5 318

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
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-487	0
Justeringar avseende tidigare år	0	-88
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-225	-445
Summa redovisad skatt	-712	-533
Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	3 760	219
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-775	-45
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Justering avseende skatter för föregående år	0	-88
Skatteeffekt av temporära skillnader	-225	-445
Övrigt	46	46
Summa	-955	-533
Ny framtida bolagsskatt	0	0
Redovisad skatt	-955	-533

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 25,4 procent (-243,89). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skatt	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Uppskjuten skattefordran		
Ingående värde	801	1 246
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	-225	-445
Utgående värde	576	801

Uppskjuten skattefordran avser aktiverade underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 11 **Förvaltningsfastigheter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	179 732	158 336
Tillkommande pantbrev	0	0
Årets avyttring	0	0
Omklassificeringar, årets aktiveringar	764	21 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 496	179 732
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 443	-11 864
Årets avskrivning	-2 170	-1 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 613	-13 443
Utgående redovisat värde	164 883	166 289

Upplysning 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 efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 213 mkr (220). 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 Inventarier, verktyg och installationer

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	549	549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549	549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-549	-452
Årets avskrivning	0	-97
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549	-549
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180	20 091
Årets avyttring	0	0
Årets investeringar	579	1 486
Omklassificeringar, kostnadsförda projekt	0	0
Omklassificeringar, årets aktiveringar	-214	-21 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545	180

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	137 293	130 800
Förändring fordringar	-137 293	6 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	137 293

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Lån till koncernbolag	0	98 000
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	98 000

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Fordran på koncernbolag	0	39 293
Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	39 293

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående balans	801	1 246
Tillkommande skattefordringar	0	0
Återförda skattefordringar	0	-445
Utgående balans	801	801

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

Not 16	Kundfordringar	
	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kundfordringar	149	192
Reservering för förväntade kreditförluster	-37	-149
Summa	112	43

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	45	-2	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	147	-147	77%
Redovisat värde	192	-149	77%

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	32	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	32	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	86	-37	25%
Redovisat värde	149	-37	25%

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Nedskrivning av kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 17 Kortfristiga fordringar på koncernföretag

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	0	39 293
Summa	0	39 293

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda fastighetskostnader	51	19
Övrigt	56	3
Summa	108	22

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital	31 dec. 2023	31 dec. 2022	31 dec. 2023	31 dec. 2022
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			500	500

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 20

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 tkr (0).

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.

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	47 500
Summa eget kapital	3 385	336
Förhållande mellan skuld och eget kapital	0,0	141,4

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	0
Lån från koncernföretag	0	47 500
Summa långfristiga skulder	0	47 500

Kortfristiga:

Banklån	0	0
Summa kortfristiga skulder	0	0

Lånebelopp	0	47 500
-------------------	----------	---------------

* Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider

* Det utgår ingen ränta på kortfristiga koncernskulder

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

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

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	0	47 500
Senare än 5 år	0	0
Summa	0	47 500

Not 21 Övriga skulder

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Momsredovisning	0	1
Övrig post	-513	1
Summa	-513	2

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna fastighetskostnader	0	340
Förutbetalda hyresintäkter	903	869
Övriga poster	351	195
Summa	1 254	1 403

Not 23 **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2023	Kassaflödes-		Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt		
Kortfristiga:						
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
Räntebärande skulder, koncernföretag	164 304	-94 857	0	0	0	69 447
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	0	0	0	0	0	0
Långfristiga:						
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	-47 500	0	0	0	-47 500
Ej räntebärande skulder, övrigt, deposition	7	0	0	0	0	7
Summa	164 311	-142 357	0	0	0	21 954

Not 24 **Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Per den 31 december 2023 hade företaget 3.174 tkr 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 20 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Not 25 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	131 340	131 340

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Unobo ESM Nyköping AB
Org.nr 556897-8232

2024070819728

Not 26

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.

I maj 2024 såldes fastigheten Elektrikern 1 över till ett nytt fastighetsbolag.

Stockholm, datum enligt digital signering

Leiv Synnes
Styrelsens ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557521160364

Dokument

556897-8232 Unobo ESM Nyköping AB Årsredovisning
2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-06-27 10:56:28 CEST (+0200) av Eva-Lena
Oldebring (EO)
Färdigställt 2024-06-27 15:57:25 CEST (+0200)

Signerare

Eva-Lena Oldebring (EO)
Riksbyggen
eva-lena.oldebring@riksbyggen.se
Signerade 2024-06-27 10:56:29 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 15:04:30 CEST (+0200)

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

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2024-06-27 11:17:09 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-06-27 12:45:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557521160364

2024070819730

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 11:52:57 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 15:57:25 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 ESM Nyköping AB, org.nr 556897-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo ESM Nyköping 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 ESM Nyköping 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 ESM Nyköping 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. Risken 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.



Building a better
working world

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 ESM Nyköping 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 ESM Nyköping 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 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 revisionsred 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.

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

2024070819733

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



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>

Penneo dokumentnyckel: EL2CH-34TFZ-6QPTC-QD0SH-WUJZT-DEFK4