20220706185512

# Unobo AB
# Årsredovisning och koncernredovisning
Org. nr. 559276-5563

för perioderna
1 januari - 31 december 2021
1 januari - 31 december 2020 Sammanslagen finansiell rapport

Fastställelseintyg:

Stockholm 1 / 7 2022

Undertecknad verkställande direktör i Unobo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22:a april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Carl-Johan Hansson

Oneflow ID 2956563 Sida 3 / 47

20220706186613

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Unobo är ett nybildat fastighetsbolag inriktat på hyresrätter. Bolaget finns idag på tretton orter runt om i Sverige och äger och förvaltar närmare 5 700 hyresrätter. Under år 2021 förvärvades fastighetsbolagen Unobo Hälltorps Gård AB i Trollhättan, Unobo hyresbostäder Sundsutsikten AB i Helsingborg och Unobo hyresbostäder Ugglan AB i Nyköping. Därtill tillträddes fastigheter i Drottninghög i Helsingborg och i Stenungssund som finns med i jämförelseåret 2020. Under 2021 färdigställdes förtätning på egen fastighet i Höganäs.

Unobo-koncernen består av 55 bolag varav 35 fastighetsägande dotterbolag.

## Väsentliga händelser under året:

2021 är Unobos första hela verksamhetsår som självständigt bolag efter grundandet 2020 se vidare not 1.

Ägarspridning genomförs och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB blir huvudägare med 70 %. Riksbyggen ekonomisk förening äger fortsatt 30 %.

Nytt avtal ingås med Riksbyggen ekonomisk förening avseende teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning samt ramavtal avseende nyproduktion.

Investeringsstöd har erhållits i fyra nyproduktionsprojekt.

Unobo blir associerad medlem i Sveriges Allmännytta.

## Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 427 msek (395). Koncernens driftnetto år 2021 är 204 msek (179) och resultat före skatt 766 msek (623). Koncernens egna kapital per 31 december 2021 uppgick till 3 879 msek (2 750). Se vidare Rapport över förändring av eget kapital samt Not 9.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 0 msek (0) och resultat före skatt till 8 msek (0). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2021 uppgick till 3 158 msek (932). Se vidare Rapport över förändring av eget kapital samt Not 9.

## Ekonomisk översikt

| KONCERNEN | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | msek | 427 | 395 |
| Förvaltningsresultat | msek | 132 | 134 |
| Resultat före skatt | msek | 766 | 623 |
| Balansomslutning | msek | 8 483 | 7 783 |
| Eget kapital | msek | 3 879 | 2 750 |
| Förvaltningsres i % av nettooms | % | 31% | 34% |
| Direktavkastning | % | 2,5% | 2,6% |
| Soliditet | % | 46% | 35% |
| Avkastning på eget kapital | % | 20% | 23% |

| MODERBOLAGET | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | msek | 0 | 0 |
| Förvaltningsresultat | msek | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | msek | 8 | 0 |
| Balansomslutning | msek | 4 034 | 934 |
| Eget kapital | msek | 3 158 | 932 |
| Förvaltningsres i % av nettooms | % | n.a | n.a |
| Direktavkastning | % | n.a | n.a |
| Soliditet | % | 78% | 100% |
| Avkastning på eget kapital | % | n.a | n.a |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 4 / 47

**Nyckeltalsdefinitioner**

Direktavkastning: Driftnetto/färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde.

Soliditet: Eget kapital /balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital: Resultat före skatt/genomsnittligt eget kapital.

**Kassaflöde och likviditet**

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 166 msek (162). Årets kassaflöde uppgick till 170 msek. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 171 msek (1). Genom den omstruktureringsprocess som skapandet av Unobo-koncernen innebar uppstod en förklaringspost benämnd "Transaktioner med ägare", vilken under perioden uppgick till +159 msek.

**Personal**

I samband med Unobo-koncernens bildande skedde en verksamhetsövergång för personal som tidigare varit anställda i Riksbyggen ekonomisk förening. Sex personer omfattades av övergången. Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2021 till 6 stycken (0) varav 6 stycken (0) i moderbolaget.

**Finansiell riskhantering**

Unobos viktigaste finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk. Unobo handlar endast i svenska kronor varför ingen valutarisk föreligger. Se Not 10.

**Hållbarhetsrapport**

Den kompletta hållbarhetsredovisningen återfinns i Unobos Årsrapport med hållbarhetsredovisning, www.unobo.se.

**Förslag till vinstdisposition i kronor**

**Moderbolaget**
Förslag till disposition av bolagets vinst

| Till bolagsstämmans förfogande står: | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 3 149 584 156 |
| Årets vinst | 8 273 513 |
| | **3 157 857 669** |
| Styrelsen föreslår att: | |
| I ny räkning överförs | **3 157 857 669** |

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 5 / 47

20220706186 14

## Resultaträkning

| MSEK | Not | Koncernen 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 422 | 387 |
| Övriga fastighetsintäkter | | 5 | 7 |
| **Nettoomsättning** | | **427** | **395** |
| | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | | -155 | -162 |
| Underhållskostnader | | -57 | -43 |
| Övriga fastighetskostnader | | -11 | -12 |
| **Fastighetskostnader** | | **-223** | **-216** |
| | | | |
| **Driftnetto** | | **204** | **179** |
| | | | |
| Centrala försäljnings- och administrationskostnader | 5 | -24 | -30 |
| Övriga intäkter | | 4 | 4 |
| Övriga kostnader | 13 | -3 | -2 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 16 | 2 | 8 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 16 | -50 | -24 |
| **Förvaltningsresultat** | 4 | **132** | **134** |
| | | | |
| Värdeförändringar | | | |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade | 7 | 55 | – |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 7 | 580 | 489 |
| **Värdeförändringar** | | **635** | **489** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | **–** | **–** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **766** | **623** |
| | | | |
| Inkomstskatt | 6 | -160 | -124 |
| **Årets resultat** | | **606** | **499** |
| | | | |
| Årets resultat hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 606 | 499 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |

## Resultat och övrigt totalresultat

| MSEK | Not | 2020 |
|---|---|---|
| **Årets resultat** | 606 | 499 |
| **Övrigt totalresultat** | | |
| Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat | – | – |
| | | |
| **Årets totalresultat** | **606** | **499** |
| | | |
| Årets totalresultat hänförligt till: | | |
| Moderbolagets aktieägare | 606 | 499 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | – |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 6 / 47

## Balansräkning

| MSEK | Not | Koncernen 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| *Anläggningstillgångar* | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7,15 | 8 260 | 6 805 |
| Materiella anläggningstillgångar | 8 | 22 | 25 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | – | – |
| Långfristiga fordringar på närstående, räntebärande | 16 | – | – |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **8 283** | **6 829** |
| *Omsättningstillgångar* | | | |
| Kundfordringar | | 1 | 1 |
| Kortfristiga fordringar på närstående, icke räntebärande | 16 | - | 31 |
| Aktuella skattefordringar | | 4 | 1 |
| Kortfristiga fordringar på närstående, räntebärande | 16 | 1 | 905 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 23 | 16 |
| Likvida medel | | 171 | 1 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **200** | **954** |
| **Summa tillgångar** | | **8 483** | **7 783** |
| | | | |
| **Eget kapital och skulder** | 9 | | |
| *Eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 0 | 0 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 16 | 2 694 | 2 171 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 1 185 | 579 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | | **3 879** | **2 750** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |
| **Summa eget kapital** | | **3 879** | **2 750** |
| | | | |
| *Skulder* | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Avsättningar | | – | – |
| Långfristiga räntebärande skulder | 15 | 3 140 | 94 |
| Uppskjutna skatteskulder | 6 | 146 | 67 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 286** | **161** |
| | | | |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 15 | 0 | 1 375 |
| Kortfristiga skulder till närstående, räntebärande | 16 | 1 114 | 3 317 |
| Leverantörsskulder | | 11 | 13 |
| Leverantörsskulder, närstående | 16 | 13 | 30 |
| Aktuella skatteskulder | | 15 | 5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 166 | 132 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 318 | 4 872 |
| **Summa skulder** | | **4 604** | **5 033** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **8 483** | **7 783** |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 7 / 47

20220706186I5

## Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

| 2021 | | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Not | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Vid årets början, 1 januari | | – | 2 171 | 579 | 2 750 | – | 2 750 |
| Årets resultat | | | | 606 | 606 | | 606 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | | – | | – |
| **Årets totalresultat** | | – | – | 606 | 606 | – | 606 |
| AK-tillskott SBB | | | 206 | | 206 | | 206 |
| AK-tillskott RB | | | 317 | | 317 | | 317 |
| Transaktioner med närstående | 16 | 0 | – | | 0 | | 0 |
| **Vid årets slut, 31 december** | 9 | 0 | 2 694 | 1 185 | 3 879 | – | 3 879 |

## Sammanslagen rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

| 2020 | | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Not | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Vid årets början, 1 januari | | – | 4 263 | 80 | 4 343 | – | 4 343 |
| Årets resultat | | | | 499 | 499 | 0 | 499 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | | – | | – |
| **Årets totalresultat** | | – | – | 499 | 499 | 0 | 499 |
| Transaktioner med Riksbyggen | 16 | 0 | -2 092 | | -2 092 | | -2 092 |
| **Vid årets slut, 31 december** | 9 | 0 | 2 171 | 579 | 2 750 | – | 2 750 |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 29565563 Sida 8 / 47

## Kassaflödesanalys

| MSEK | Not | Koncernen 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Förvaltningsresultat | 14 | 132 | 134 |
| *Poster som inte ingår i kassaflödet* | | | |
| Avskrivningar | | 2 | 2 |
| Betald inkomstskatt | | -5 | -2 |
| | | **129** | **134** |
| *Förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Rörelsefordringar | | 23 | -39 |
| Rörelseskulder | | 14 | 67 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet** | | **166** | **162** |
| ***Investeringsverksamheten*** | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | 7,14 | -119 | -648 |
| Erhållna investeringsbidrag | 7 | 73 | – |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | 7 | -773 | – |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter m.m. | 7 | 5 | – |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 8 | -0 | -0 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 8 | 0 | – |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | – | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-813** | **-648** |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | | |
| Upptagande av lån | | 4 241 | 2 943 |
| Återbetalning av lån | | -3 878 | -297 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 295 | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 14 | **658** | **2 647** |
| **Periodens kassaflöde** | | **11** | **2 161** |
| Likvida medel vid periodens början | 14 | 1 | 2 |
| Transaktioner med ägare | 9 | 159 | -2 162 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | 14 | **171** | **1** |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 9 / 47

20220706186I6

## Resultaträkning

| MSEK | Not | Moderbolaget 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | | – | – |
| **Nettoomsättning** | | – | – |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -12 | – |
| Personalkostnader | 5 | -11 | – |
| **Summa kostnader** | | **-23** | – |
| **Rörelseresultat** | | **-23** | **0** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande reslutaposter, koncernföretag | | 21 | – |
| Räntekostnader och liknande reslutaposter | | -5 | – |
| Räntekostnader och liknande reslutaposter, koncernföretag | | -9 | – |
| | | **7** | **0** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-16** | **0** |
| **Bokslutdispositioner** | | | |
| Mottagna koncernbidrag | | 24 | – |
| **Resultat före skatt** | | 8 | – |
| Skatt på årets resultat | 6 | – | – |
| **Årets resultat** | | **8** | – |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Balansräkning

| MSEK | Not | Moderbolaget 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| *Anläggningstillgångar* | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 12 | 1 809 | 932 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 809** | **932** |
| | | | |
| *Omsättningstillgångar* | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 158 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 0 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 | – |
| *Kassa och bank* | | 66 | – |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 225** | **2** |
| **Summa tillgångar** | | **4 034** | **934** |
| | | | |
| **Eget kapital och skulder** | 9 | | |
| *Eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 0 | 0 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 2 218 | 932 |
| Balanserade vinstmedel | | 932 | – |
| Årets resultat | | 8 | – |
| **Summa eget kapital** | | **3 158** | **932** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | | – |
| **Summa eget kapital** | | **3 158** | **932** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| *Kortfristiga skulder* | 11 | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | – |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | 869 | 2 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 6 | – |
| Summa kortfristiga skulder | | 876 | 2 |
| **Summa skulder** | | **876** | **2** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **4 034** | **934** |



Oneflow ID 2956563 Sida 10 / 47
✔ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 11 / 47

20220706183617

## Rapport över förändringar av eget kapital Moderbolaget

| 2021 | | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Not | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Vid årets början, 1 januari | | – | 932 | – | 932 | – | 932 |
| Årets resultat | | | | 8 | 8 | | 8 |
| Övrigt totalresultat för året | | | | | – | | – |
| **Årets totalresultat** | | – | – | 8 | 8 | – | 8 |
| AK-tillskott SBB | | | 206 | | 206 | | 206 |
| AK-tillskott RB | | | 2 012 | | 2 012 | | 2 012 |
| Transaktioner med närstående | 16 | | – | | – | | – |
| **Vid årets slut, 31 december** | 9 | – | 3 150 | 8 | 3 158 | – | 3 158 |

## Sammanslagen rapport över förändringar av eget kapital Moderbolaget

| 2020 | | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Not | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Vid årets början, 1 januari | | – | – | – | – | – | – |
| Årets resultat | | | | – | – | | – |
| Övrigt totalresultat för året | | | | | – | | – |
| **Årets totalresultat** | | – | – | – | – | – | – |
| Transaktioner med Riksbyggen | 16 | – | 932 | | 932 | | 932 |
| ***Vid årets slut, 31 december*** | 9 | – | **932** | – | **932** | – | **932** |

Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 12 / 47

## Kassaflödesanalys

| MSEK | Not | Moderbolaget 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | 14 | -16 | – |
| *Poster som inte ingår i kassaflödet* | | | |
| Avskrivningar | | 0 | – |
| Betald inkomstskatt | | 0 | – |
| | | **-15** | **–** |
| *Förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Rörelsefordringar | | -2 156 | -2 |
| Rörelseskulder | | 897 | 2 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet** | | **-1 275** | **0** |
| ***Investeringsverksamheten*** | | | |
| Förvärv av finansiella tillgångar | 12 | -877 | -932 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-877** | **-932** |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | | |
| Nyemission | | – | 0 |
| Upptagande av lån | | 0 | – |
| Återbetalning av lån | | 0 | – |
| Erhållna aktieägartillskott | | 2 218 | 932 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 14 | **2 218** | **932** |
| **Periodens kassaflöde** | | **66** | – |
| Likvida medel vid periodens början | 14 | 0 | – |
| Transaktioner med ägare | 9 | 0 | – |
| **Likvida medel vid periodens slut** | 14 | **66** | – |

Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

# Noter till de finansiella rapporterna

Oneflow ID 2956563 Sida 13 / 47
✔ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC
20220705185618

Oneflow ID 2956563 Sida 14 / 47

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Unobo AB, org. nr. 559276-5563 (Unobo), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara och trygga hyresrätter i hela Sverige, så att många människor kan leva ett tryggt och bra liv. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag.

Unobo-koncernen har sitt ursprung i Riksbyggens tidigare affärsverksamhet för fastighetsägande och fastighetsutveckling av hyresrätter. Efter ett beslut i september 2020 påbörjades bolagisering av affärsområdet. Bildandet av den nya koncernen påbörjades under hösten 2020 och avslutades under april 2021. Vid årets ingång var Unobo ett helägt dotterbolag till Riksbyggen Fastighetssverige AB vilka i sin tur är ett helägt dotterbolag till Riksbyggen ekonomisk förening.

Riksbyggen Fastighetssverige AB avyttrade den 1 oktober 2021 70% av aktierna i Unobo AB till IB Bostad 100 AB, ett indirekt helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, i enlighet med ett aktieöverlåtelseavtal daterat den 29 juni 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen godkändes för publicering av Unobos styrelse den 22 april 2022.

Detta avsnitt ger en översiktlig sammanfattning av de grunder som har använts för upprättandet av koncernredovisningen.

***Grunder för upprättande av redovisningen***

Koncernredovisningen har upprättats med tillämpning av International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Vissa ytterligare tilläggsupplysningar lämnas i enlighet med tillkommande krav i årsredovisningslagen och i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner.*

Den legala omstruktureringen slutfördes under inledningen av 2021 varför balansräkningen och resultaträkningen från den 1 april 2021 är konsoliderad enligt principerna som beskrivs under rubriken "Koncernredovisning". Perioden fram till och med den 31 mars 2021 är upprättade enligt principerna nedan kompletterade med de principer som beskrivs under rubrikerna för "sammanslagna finansiella rapporter". Principerna är oförändrade jämfört med de sammanslagna finansiella rapporterna avseende 2020 som fastställdes av styrelsen i Unobo AB den 16 april 2021.

***Koncernredovisning***

Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Unobo AB. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterbolagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

***Värderingsgrunder***

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde.

***Klassificering***

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 15 / 47

20220706186619

***Funktionell valuta och rapporteringsvaluta***
Moderbolagets, och samtliga dotterbolags, funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, uttrycks i miljoner kronor.

***Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna***
För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

***Tillgångsförvärv***
När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Inkomstskatter. Unobo redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

***Transaktioner som elimineras vid konsolidering***
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

***Hyresintäkter och serviceintäkter***
Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Övriga fastighetsintäkter består av serviceintäkter och annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme och vatten. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna underhyra respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter belastar den period de avser. Intäkter relaterade till vindkraftverken redovisas inom Övriga intäkter.

***Kostnader***

***Fastighetskostnader***
Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet och utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet. I posten driftskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier. Kostnader relaterade till vindkraftverken redovisas inom Övriga kostnader.

***Centrala försäljnings- och administrationskostnader***
Centrala försäljnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Kostnader för bland annat Unobos koncernledning, personaladministration, IT och marknadsaktiviteter ingår i centrala försäljnings- och administrations-kostnader.

***Ersättningar till anställda***
Kortfristiga ersättningar i Unobo utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 16 / 47

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där koncernens förpliktelse är begränsad till de avgifter koncernen åtagit sig att betala till ett försäkringsbolag eller annan fristående juridisk enhet. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på storleken av avgifter som koncernen betalar till denna juridiska enhet och hur denna förräntar kapitalet. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

***Leasing - leasetagare***

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Unobo om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Unobo har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av arrendeavtal för mark relaterad till vindkraftverk, tomträtter, lokaler samt maskiner och bilar. Arrendeavgiften för vindkraftverken är variabel baserat på intäkterna från producerad el varför arrendeavgiften löpande redovisas som kostnad i resultaträkningen. Leasingavtal avseende tomträtter redovisas som nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Nyttjanderättstillgångarna avseende tomträtter skrivs inte av då dessa bedöms vara eviga. Leasingutgifterna redovisas dels som räntekostnad enligt effektivräntemetoden och som amortering av leasingskulden. Leasingutgifter avseende lokaler, bilar och maskiner redovisas som löpande kostnader då underliggande leasingkontrakt klassificerats som korttidsleasing eller leasingavtal av mindre värde.

***Förvaltningsfastigheter***

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar, fastighetsinventarier samt andelar i samfällighetsföreningar. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkliga värden baseras på externa värderingar av förvaltningsfastigheterna, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten 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.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras låneutgifter för det specifika objektet i koncernredovisningen.

Samtliga fastigheter redovisas till verkliga värden. Per 31 december 2021 är alla fastigheter värderade externt. De externa värderingarna är utförda av externa oberoende värderare.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser beslutade och erhållna investeringsbidrag efter hänsyn till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv, försäljning eller aktiverade investeringsutgifter.

***Maskiner och inventarier***

Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier och redovisas till antaget anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Antaget anskaffningsvärde motsvarar tillgångens verkliga värde vid tidpunkten för övergången till



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 17 / 47

20220706181620

IFRS. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Inventarier och verktyg 5-10 år

Vindkraftverk 20 år

***Finansiella tillgångar och skulder***

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, lånefordringar och hyres- och kundfordringar. Finansiella skulder inkluderar leverantörsskulder och låneskulder. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller 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. En finansiell tillgång och en 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.

Finansiella tillgångar inom Unobo värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom:
• de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
• de avtalade villkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga finansiella skulder inom Unobo värderas till upplupet anskaffningsvärde. Unobo har inga finansiella poster värderade till verkligt värde per bokslutsdatum.

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket en finansiell tillgång eller en finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv. Vid första redovisningstillfället värderas en finansiell tillgång eller en skuld till det verkliga värdet plus eller minus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till anskaffningen. Effektivräntan beräknas vid den finansiella tillgången eller finansiella skuldens första redovisningstillfälle. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången eller det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

***Avsättningar***
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 18 / 47

***Inkomstskatt***

I koncernredovisningen redovisas aktuell inkomstskatt baserat på det skattepliktiga resultatet som genereras av de juridiska enheter som ingår i koncernen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktiga temporära skillnader och uppskjuten skattefordran redovisas, om det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas eller avräknas mot framtida skattepliktiga överskott, på avdragsgilla temporära skillnader, underskottsavdrag och andra framtida skattemässiga avdrag. Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran redovisas dock inte på temporära skillnader hänförliga till den första redovisningen av en tillgång eller en skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat varför någon uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran inte redovisas på den temporära skillnaden.

Uppskjuten skatt redovisas inte heller på temporära skillnader avseende innehav i dotterbolag då den temporära skillnaden sannolikt inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

***Sammanslagna finansiella rapporter - aggregering***

IFRS behandlar inte specifikt upprättandet av sammanslagna finansiella rapporter. Termen "sammanslagna finansiella rapporter" avser den finansiella information som tas fram genom att lägga samman finansiell information för enheter som står under samma bestämmande inflytande (s k "common control") men som inte uppfyller kraven på en koncern enligt IFRS 10 *Koncernredovisning*. De sammanslagna finansiella rapporterna är avsedda att presentera Unobos historiska finansiella information. Ett viktigt krav för upprättandet av dessa historiska finansiella rapporter är att alla enheter stod under samma bestämmande inflytande genom Riksbyggen ekonomisk förenings ägarskap och därmed ingick i Riksbyggen ekonomisk förenings koncern. Bildandet av Unobo-koncernen omfattar transaktioner mellan enheter som står under samma bestämmande inflytande som genomförts under och före rapportperioden. Eftersom varken dessa transaktioner eller sammanslagna finansiella rapporter omfattas av någon IFRS-standard bör ledningen i enlighet med IAS 8 *Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel* utveckla och tillämpa en redovisningsprincip som bland annat är relevant och tillförlitlig. En lämplig och etablerad metod som ledningen anser vara relevant och tillförlitlig är att lägga samman de enheter som utgör Unobo.

***Sammanslagna finansiella rapporter - fördelning av intäkter och kostnader***

Grunden för fördelning av intäkter och kostnader för Unobo har främst varit varje dotterbolags legala finansiella rapporter justerade för att tillämpa IFRS. Varje dotterbolag har fakturerats kostnader för fastighetsförvaltning av Riksbyggen ekonomisk förening. Kostnadsdebiteringarna är baserade på avtal som vid avtalets tecknande har bedömts som marknadsmässiga.

För de fastigheter som under 2020 varit en del av Riksbyggen ekonomisk förening har fördelningen av intäkter och kostnader gjorts baserat på de intäkter och kostnader som har redovisats på varje fastighets kostnadsställe. Detta inkluderar utallokerade kostnader för fastighetsförvaltning 2020. Kostnadsdebiteringarna är baserade på avtal som vid avtalets tecknande har bedömts som marknadsmässiga.

Kostnader för stämpelskatt relaterade till bildandet av Unobo har skuldförts i koncernredovisningens balansräkning.

***Sammanslagna finansiella rapporter - Inkomstskatt***

För de fastigheter som tidigare varit del av Riksbyggen ekonomisk förening har aktuell inkomstskatt beräknats med aktuell skattesats på det skattepliktiga resultatet för 2020. Skatten har redovisats som transaktioner med aktieägare och som aktuell inkomstskatt i resultaträkningen och med samma belopp i kassaflödesanalysen som betald inkomstskatt. Skatteposter relaterade till



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 19 / 47

20220706186621

mottagna och lämnade koncernbidrag har redovisats som transaktioner med aktieägare efter redovisning av skatteeffekten som aktuell inkomstskatt i resultaträkningen och med samma belopp i kassaflödesanalysen som betald inkomstskatt.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktiga temporära skillnader och uppskjuten skattefordran redovisas, om det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas eller avräknas mot framtida skattepliktiga överskott, på avdragsgilla temporära skillnader, underskottsavdrag och andra framtida skattemässiga avdrag. Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran redovisas dock inte på temporära skillnader hänförliga till den första redovisningen av en tillgång eller en skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat varför någon uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran inte redovisas på den temporära skillnaden.

Baserat på ovanstående har Unobo, i enlighet med IAS 8 *Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel*, utvecklat och tillämpat en redovisningsprincip för upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna som ledningen anser vara relevant och tillförlitlig avseende ovan beskrivna undantag för redovisning av uppskjuten skatt. Redovisningsprincipen innebär att förvaltningsfastigheterna vid tiden för övergång till IFRS fram till dess att förvaltningsfastigheterna legalt förvärvades av Unobo anses förvärvade av Unobo med en anskaffningskostnad som motsvarar fastighetens verkliga värde vid tiden för övergång till IFRS vilket medför att ingen uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i balansräkningen vid tiden för övergång till IFRS. Uppskjuten skatt redovisas därefter via resultaträkningen i balansräkningen fram till dess att respektive fastighet legalt förvärvas. Vid det legala förvärvet, som sker till verkligt värde, tillämpas undantagsregeln åter och eventuell uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran bokas bort som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital.

***Sammanslagna finansiella rapporter - transaktioner med aktieägare och närstående***

Aktieägartillskott, koncernbidrag och andra transaktioner så som aktieöverlåtelser mellan olika koncernföretag i Riksbyggen och Unobo AB har redovisats som "Övrigt tillskjutet kapital " i eget kapital i bokslutet. Transaktioner och balanser med företag inom Riksbyggen i den normala affärsverksamheten har presenterats som transaktioner och balanser med närstående.

***Moderbolagets redovisningsprinciper***

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (RFR 2). RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

***Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper***

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Moderbolaget tillämpade föregående räkenskapsår årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) men har bytt till RFR 2 då det krävs vid upprättande av koncernredovisning enligt IFRS. Bytet av redovisningsprincip har inte påverkat bolagets redovisade värden utan endast medfört utökade upplysningar. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 20 / 47

***Klassificering och uppställningsformer***

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

***Dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Det bokförda värdet kontrolleras regelbundet mot koncernbolagens koncernmässiga egna kapital. Om bokfört värde understiger koncernbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning via resultaträkningen. Om indikation finns för att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar.

***Leasade tillgångar***

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.



✔ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 21 / 47

20220705118622

## Not 2 – Viktiga uppskattningar och bedömningar

### Värdering av förvaltningsfastigheter – osäkerhet i uppskattningar

För viktiga antaganden och uppskattningar i samband med värderingen av Unobos förvaltningsfastigheter se not 7. Unobos fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 8 260 (6 805) mkr med en total värdeförändring över resultaträkning om 635 (489) mkr. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförs årligen. Vid utgången av 2021 har samtliga fastigheter värderats av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Unobos verksamhet, finansiella ställning och resultat. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/– 5–10 procent.

### Jämförelseperiod

Unobo-koncernen bildades i slutet av 2020 och början av 2021 genom koncerninterna förvärv från Riksbyggen. Unobo har valt att presentera jämförelsetal för perioden fram till de legala förvärvstidpunkterna baserat på de principer för upprättande av sammanslagna finansiella rapporter som framgår av Not 1.

### Redovisning av uppskjuten skatt

Vid upprättandet av fjolårets sammanslagna finansiella rapporter, i och med koncernens bildande, har Unobo haft att ta ställning till hur uppskjuten skatt på temporära skillnader som förelåg vid tidpunkten för övergång till IFRS ska redovisas. Av IAS 12 *Inkomstskatter* framgår att vid tillgångsförvärv som varken ger upphov till något redovisningsmässigt resultat eller skattepliktigt resultat ska uppskjuten skatt inte redovisas på den temporära skillnaden. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat varför någon uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran inte redovisas på den temporära skillnaden.

Unobo har, baserat på dessa omständigheter utvecklat en redovisningsprincip som innebär att förvaltningsfastigheterna vid tiden för övergång till IFRS fram till dess att förvaltningsfastigheterna legalt förvärvades av Unobo anses förvärvade av Unobo med en anskaffningskostnad som motsvarar fastighetens verkliga värde vid tiden för övergång till IFRS. Detta medför att ingen uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i balansräkningen vid tiden för övergång till IFRS. Uppskjuten skatt redovisas därefter via resultaträkningen i balansräkningen fram till dess att respektive fastighet legalt förvärvas. Vid det legala förvärvet tillämpas undantagsregeln åter och eventuell uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skatt bokas bort som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 3 Hyresintäkter

I moderbolaget Unobo AB finns i inga hyresintäkter att redovisa för åren 2021 och 2020.

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** |
| Bostäder | 399 | 365 |
| Lokaler | 11 | 11 |
| Garage, parkering m.m. | 12 | 11 |
| | **422** | **387** |

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare beskrivs nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal. Inga hyresintäkter kommer från hyresavtal med variabla leasingavgifter.

| **Operationella leasingavtal** | Koncernen | |
|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** |
| Leasingintäkt | 422 | 387 |

Koncernen äger förvaltningsfastigheter som hyrs ut för bostadsändamål med tillhörande lokaler, garage och parkeringar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av odiskonterade leasingavgifter som ska mottas efter balansdagen. Leasingavgifter från bostäder, garage och parkeringar, 411 (376) mkr, löper med obestämd leasingperiod och ingår i nedan tabell i kategorin "Inom ett år" med hyran motsvarande avtalets uppsägningstid. Uppsägningstid för bostadshyresgäster är i snitt 3 månader.

| *MSEK* | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Inom ett år | 121 | 108 |
| Mellan ett och två år | 10 | 11 |
| Mellan två och tre år | 8 | 10 |
| Mellan tre och fyra år | 3 | 8 |
| Mellan fyra och fem år | 2 | 2 |
| Senare än fem år | 12 | 12 |
| **Summa odiskonterade leasingavgifter** | 156 | 151 |



Oneflow ID 2956563 Sida 22 / 47
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 23 / 47

20220706183623

## Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader fördelade på kostnadsslag

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| HyresIntäkter | 422 | 387 | – | – |
| Övriga fastighetsIntäkter | 5 | 7 | – | – |
| Övriga Intäkter | 4 | 4 | – | – |
| **Rörelsens Intäkter** | **431** | **399** | **–** | **–** |
| | | | | |
| Drift- och underhållskostnader | -212 | -163 | – | |
| Personalkostnader | -11 | -14 | -11 | – |
| Fastighetsskatt | -8 | -8 | – | – |
| Revision PWC | -1 | 0 | 0 | |
| Övriga externa kostnader | -9 | -6 | -5 | – |
| Avskrivningar | -2 | -2 | | – |
| Allokerade tjänster från Riksbyggen | -7 | -55 | -7 | – |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 8 | 21 | – |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -50 | -24 | -14 | – |
| **Rörelsens kostnader** | **-299** | **-265** | **-16** | **–** |
| | | | | |
| **Förvaltningsresultat koncernen** | **132** | **134** | | |

* Kostnader för revision har för 2020 burits av Riksbyggen ekonomisk förening.
* Kostnader för revision bärs från 2021 av respektive legal enhet inom koncernen.
* Moderbolaget Unobo AB hade under år 2020 inga kostnader inom juridisk enhet. Kostnaderna har burits av Riksbyggen ekonomisk förening som verksamheten varit ett affärsområde inom. I koncernens redovisade siffror finns dessa kostnader med, då jämförelseåret 2020 hämtas från Sammanslagna finansiella rapporter.

Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Unobo AB

| *Kostnader för ersättningar till anställda* | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Löner och ersättningar m.m. | -7 | -9 | -7 | -9 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | -3 | -2 | -3 | -2 |
| Sociala avgifter | -2 | -3 | -2 | -3 |
| | -11 | -14 | -11 | -14 |

| *Medelantalet anställda* | Koncernen | | | Moderbolaget | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2021** | Varav kvinnor | **2020** | varav kvinnor | **2021** | Varav kvinnor | **2020** | varav kvinnor |
| *Medelantalet anställda* | 6 | 46% | 9 | 61% | 6 | 46% | 9 | 61% |

| *Könsfördelning i företagsledningen* | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2021-12-31** | **2020-12-31** | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
| | Andel kvinnor | Andel kvinnor | Andel kvinnor | Andel kvinnor |
| **Koncernen** | | | | |
| Styrelser | 67% | 60% | 20% | 33% |
| Övriga ledande befattningshavare | 50% | 50% | 50% | 50% |

***Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen***

| *MSEK* | **2021** Ledande befattningshavare (2 personer) | **2020** Ledande befattningshavare (2 personer) |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Löner och andra ersättningar | -3 | -3 |
| (varav tantiem o.d.) | – | – |
| Pensionskostnader | -1 | -1 |

* Någon ersättning utöver lön har inte utbetalats till styrelseledamöter under 2020 eller 2021.
* Moderbolaget Unobo AB hade under år 2020 inga kostnader inom juridisk enhet. Kostnaderna har burits av Riksbyggen ekonomisk förening som verksamheten varit ett affärsområde inom. I koncernens redovisade siffror finns dessa kostnader med, då jämförelseåret 2020 hämtas från Sammanslagna finansiella rapporter.



Oneflow ID 2956563 Sida 24 / 47
✔ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 25 / 47

20220706183624

## Not 6 Skatter

I moderbolaget Unobo AB finns ingen skatt att redovisa för åren 2021 och 2020.

***Redovisat i resultaträkning***

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** |
| **Aktuell skattekostnad (-)** | | |
| Årets skattekostnad | -12 | -7 |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | 0 | -0 |
| | -12 | -7 |
| **Uppskjuten skattekostnad (-)** | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i förvaltningsfastigheter | -157 | -116 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till i perioden ej avdragsgill ränta | 3 | – |
| Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 5 | – |
| | -149 | -116 |
| *Totalt redovisad skattekostnad i koncernen* | -160 | -124 |

***Redovisat i balansräkning***

**Koncernen**

| *MSEK* | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande: | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 | 9 |
| I perioden ej avdragsgill ränta | 3 | |
| Aktiverade underskottsavdrag | 5 | |
| **Summa uppskjuten skattefordran före kvittning** | 9 | 9 |
| Kvittning | -9 | -9 |
| **Uppskjuten skattefordran** | – | – |
| Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: | | |
| Förvaltningsfastigheter | 155 | 76 |
| **Summa uppskjuten skatteskuld före kvittning** | 155 | 76 |
| Kvittning | -9 | -9 |
| **Uppskjuten skatteskuld** | 146 | 67 |

Förändringen mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt förutom beträffande de belopp som redovisas direkt i eget kapital.

***Avstämning av effektiv skatt***

**Koncernen**

| *MSEK* | **2021** | | **2020** | |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 766 | | 623 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -158 | 21,4% | -133 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,0% | 0 | 0,2% | -1 |
| underskottsavdrag | -0,1% | 1 | | |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,1% | 1 | 0,0% | -0 |
| Ej redovisad skatt på temporära skillnader | 0,5% | -4 | – | – |
| Redovisad skatt på tidigare ej redovisade temporära skillnader | 0,0% | | -1,0% | 6 |
| Effekt av att uppskjuten skatt redovisas till skattesats 20,6% som gäller från och med 2021 | | | -0,7% | 5 |
| *Redovisad effektiv skatt* | 20,8% | -160 | 19,8% | -124 |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 6 Skatter, forts.

***Redovisat direkt i eget kapital***

| Skatteposter som redovisas direkt i eget kapital | Koncernen | |
|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** |
| **Koncernen** | | |
| Aktuell skatt från transaktioner med ägare | – | -4 |
| Uppskjuten skatt från transaktioner med ägare | -70 | -40 |
| | -70 | -44 |

***Förändring av uppskjuten skatteskuld från temporära skillnader***

**Koncernen**

| *MSEK* | Balans per 1 jan 2020 | Redovisat i årets resultat | Redovisat i eget kapital | Förvärv/ Avyttring av rörelse | Balans per 31 dec 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 20 | 116 | -70 | – | 67 |
| | 20 | 116 | -70 | – | 67 |

| *MSEK* | Balans per 1 jan 2021 | Redovisat i årets resultat | Redovisat i eget kapital | Förvärv/ Avyttring av rörelse | Balans per 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 67 | 157 | -70 | | 154 |
| Aktivering av underskottsavdrag | – | -5 | | | -5 |
| Aktivering av kvarstående negativa räntenetton | | -3 | | | -3 |
| | 67 | 148 | -70 | – | 146 |

**Förändrad skattesats**

Fr.o.m. 1 januari 2020 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Skattesatsen har sänkts till 20,6% för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.



Oneflow ID 2956563 Sida 26 / 47
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

# Not 7 Förvaltningsfastigheter

**Koncernen**
Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande. Både färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

**Färdigställda fastigheter**
Färdigställda fastigheter innefattar färdigställda byggnader där hyresgäster kan flytta in och innefattar byggnader, mark, markanläggningar, fastighetsinventarier samt samfällighetsföreningar. Ombyggnad av färdigställda byggnader klassificeras som färdigställda fastigheter och ej som fastigheter under uppförande.

**Fastigheter under uppförande**
Fastigheter under uppförande innefattar alla pågående projekt som inte är färdigställda.

**Avstämning av ingående och utgående balans m.m.**

| Typ av fastighet | | Färdigställda fastigheter | Fastigheter under uppförande | Förvaltnings-fastigheter |
|---|---|---|---|---|
| **2021** | *MSEK* | | | |
| Verkligt värde vid årets början | | 6 360 | 444 | 6 805 |
| Förvärv av byggnad och mark | | 773 | | 773 |
| Förvärv av tomträtt | | 8 | | 8 |
| Erhållna investeringsbidrag | | -10 | -63 | -73 |
| Ny- och tillbyggnad | | 75 | 44 | 119 |
| Utrangering av förvaltningsfastigheter | | | | - |
| Avyttring av mark | | -5 | | -5 |
| Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | | 55 | | 55 |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | | 580 | | 580 |
| Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt | | 425 | -425 | -1 |
| Verkligt värde vid årets slut | | 8 260 | - | 8 260 |

| Typ av fastighet | | Färdigställda fastigheter | Fastigheter under uppförande | Förvaltnings-fastigheter |
|---|---|---|---|---|
| **2020** | *MSEK* | | | |
| Verkligt värde vid årets början | | 5 500 | 169 | 5 668 |
| Ny- och tillbyggnad | | 221 | 426 | 648 |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | | 437 | 52 | 489 |
| Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt | | 202 | -202 | - |
| Verkligt värde vid årets slut | | 6 360 | 444 | 6 805 |

Förvaltningsfastigheterna består av hyresbostadsfastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster, Riksbyggen ekonomisk förening är hyresgäst i några mindre avtal.
Standarduppsägningstiden för hyreskontrakt för bostäder är tre månader



20220706186625
Oneflow ID 2956563 Sida 27 / 47
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 28 / 47

## Not 7 Förvaltningsfastigheter, forts.

### Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värderingar per 31 december 2020 var alla, med ett undantag, bedömda av oberoende externa värderare.

### Värderingsteknik

Värderingarna har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 29 / 47

20220706186626

## Not 7 Förvaltningsfastigheter, forts.

Koncernen

| Typ av fastighet<br>**2021-12-31** | Färdigställda fastigheter<br>Spann (snitt) | Fastigheter under uppförande<br>Spann (snitt) |
|---|---|---|
| Förväntad hyra (kr per kvm) | 874 - 2042 (1194) | 1510 - 2006 (1758) |
| Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder | 0,0% - 2,5% (0,75%) | 0,0% - 6,0% (3,0%) |
| Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler | 1,0% - 15,0% (5,0%) | 0,5% - 6,0% (3,0%) |
| Förväntat driftnetto (kr per kvm) | 158 - 1510 (647) | 1373 - 1776 (1575) |
| Diskonteringsränta | 4,5% - 6,9% (5,8%) | 6,2% - 6,6% (6,4%) |
| Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder | 2,5% - 4,9% (3,8%) | 4,2% - 4,6% (4,4%) |
| Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler | 5,0% - 7,0% (6,0%) | 4,6% - 5,5% (5,0%) |

Koncernen

| Typ av fastighet<br>**2020-12-31** | Färdigställda fastigheter<br>Spann (snitt) | Fastigheter under uppförande<br>Spann (snitt) |
|---|---|---|
| Förväntad hyra (kr per kvm) | 790 - 2025 (1094) | 1627 - 1960 (1773) |
| Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder | 0,0% - 3,0% (0,4%) | 0,0% - 0,5% (0,3%) |
| Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler | 1,0% - 19,0% (6,8%) | 3,0% - 3,0% (3,0%) |
| Förväntat driftnetto (kr per kvm) | 418 - 1903 (676) | 965 - 1654 (1339) |
| Diskonteringsränta | 4,6% - 7,9% (6,0%) | 6,1% - 6,2% (6,1%) |
| Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder | 2,5% - 5,8% (4,0%) | 4,0% - 4,1% (4,0%) |
| Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler | 2,5% - 5,4% (3,9%) | 4,1% - 4,1% (4,1%) |

Koncernen

| Typ av fastighet<br>**2019-12-31** | Färdigställda fastigheter<br>Spann (snitt) | Fastigheter under uppförande<br>Spann (snitt) |
|---|---|---|
| Förväntad hyra (kr per kvm) | 693 - 1995 (1078) | e.t |
| Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder | 0,0% - 8,0% (1,0%) | e.t |
| Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler | 0,0% - 30,0% (7,9 %) | e.t |
| Förväntat driftnetto (kr per kvm) | 392 - 1431 (579) | e.t |
| Diskonteringsränta | 4,6% - 8,8% (6,1%) | e.t |
| Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder | 2,6% - 5,7% (3,8 %) | e.t |
| Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler | 5,0% - 9,0% (7,1%) | e.t |

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 30 / 47

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

*Koncernen*

| *MSEK* | Vindkraftverk | Inventarier och verktyg | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Antaget anskaffningsvärde** | | | |
| Ingående balans 1 januari 2020 | 28 | 1 | 29 |
| Förvärv | – | 0 | 0 |
| Utgående balans 31 december 2020 | 28 | 1 | 29 |
| Ingående balans 1 januari 2021 | 28 | 1 | 29 |
| Förvärv | – | 0 | 0 |
| Avyttringar och utrangeringar | – | – | – |
| Utgående balans 31 december 2021 | 28 | 1 | 29 |
| **Avskrivningar** | | | |
| Ingående balans 1 januari 2020 | -2 | -0 | -2 |
| Arets avskrivningar | -2 | -0 | -2 |
| Utgående balans 31 december 2020 | -4 | -0 | -4 |
| Ingående balans 1 januari 2021 | -4 | -0 | -4 |
| Arets avskrivningar | -2 | -0 | -2 |
| Utgående balans 31 december 2021 | -6 | -0 | -6 |
| **Redovisade värden** | | | |
| Per 2020-01-01 | 26 | 1 | 27 |
| Per 2020-12-31 | 24 | 1 | 25 |
| Per 2021-12-31 | 22 | 0 | 22 |

Unobos materiella anläggningstillgångar består av vindkraftverk i Nässjö som skrivs av på 20 år samt inventarier och verktyg som används inom fastighetsförvaltningen med en avskrivningstid på 5-10 år. Avskrivningarna för vindkraftverken redovisas i resultaträkningen som Övriga kostnader och avskrivningar för inventarier och verktyg som Driftkostnader.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 9 Eget kapital

| *Typer av aktier* | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| *Antal aktier* | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| **Stamaktier** | | | | |
| Emitterade per 1 januari | 25 000 | – | 25 000 | – |
| Nyemission | – | 25 000 | – | 25 000 |
| Emitterade per 31 december – betalda | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 |

**Aktiekapital**

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 25 000 stamaktier.
Samtliga aktier har ett kvotvärde om 1 kr och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.
Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna enligt specifikationen nedan.

| *Förändring i övrigt tillskjutet kapital* | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| *MSEK* | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Övrigt tillskjutet kapital vid årets början | 2 171 | 4 263 | 932 | – |
| Förvärv av dotterbolag från Riksbyggen | *-1 764* | *-2 151* | | |
| Erhållna ovillkorade aktieägartillskott från Riksbyggen | *2 012* | *963* | *2 218* | *932* |
| Erhållna ovillkorade aktieägartillskott från SBB | *206* | | | |
| Lämnade koncernbidrag före skatt, netto | | | | – |
| Resultat före skatt och förändringar i rörelsekapital | | *-9* | | |
| upparbetat i Riksbyggen ekonomisk förening | – | *-939* | | – |
| Inkomstskatt | *69* | *44* | | – |
| Summa transaktioner med ägare | 523 | -2 092 | 2 218 | 932 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | – | 0 | – | – |
| Övrigt tillskjutet kapital vid årets slut | 2 694 | 2 171 | 3 150 | 932 |

Under 2020 och inledningen av 2021 har en omfattande omstrukturering skett för att forma Unobo legalt och ett antal transaktioner genomfördes där Unobo erlade köpeskilling för tillgångar och skulder som legalt överfördes, vilka Unobo redan inkluderat i de sammanslagna finansiella rapporterna sedan tidigare. I tabellen ovan visas effekterna av omstruktureringsåtgärderna genomförda under 2020 och 2021. Omstruktureringen slutfördes 2021 där Unobos egna kapital ökade med 159 mkr vilket förklaras av att Unobo har under 2021 erlagt köpeskilling om 1 764 mkr för tillgångar och skulder vilka redan är inkluderade i de sammanslagna finansiella rapporterna, samt erhållit tillskott om 1 923 mkr från Riksbyggen.

Unobo AB har under 2021 erhållit ytterligare aktieägartillskott från SBB om 206 mkr och från Riksbyggen om 88 mkr vid förvärven av Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB och Unobo Hyresbostäder Ugglan AB.

Transaktioner hänförliga till överföringen av tillgångar och skulder under 2020 och 2021 som en del av bildandet av Unobo mellan Riksbyggen och Unobo har klassificerats som transaktioner med aktieägare.

**Balanserade vinstmedel**

Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat, inkluderar resultatet för moderbolaget och dess del av resultaten i dotterbolag.



20220706186627
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC
Oneflow ID 2956563 Sida 31 / 47

Oneflow ID 2956563 Sida 32 / 47

## Not 10 Finansiella risker och riskhantering

### Finansiella risker i Unobo

Från och med den 1:a oktober 2021 har Unobo en ny majoritetsägare, Samhällsbyyggnadbolaget i Norden AB. Finansiering av beståndet har efter tillträdet skett i samråd med majoritetsägaren.

Unobos finanspolicy anger riktlinjer för hur finansverksamheten i Unobo med majoritetsägda dotterbolag ska bedrivas. Finanspolicyn anger fördelning av ansvar och befogenheter samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska identifieras och hanteras. Finanspolicyn ska fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom ekonomi- och finansfunktionen.

Unobos viktigaste finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk.

Finansieringsrisk:
Unobos riktlinjer stipulerar att Unobo ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till bra eller bättre villkor jämfört likvärdiga låntagare. Upplåningen ska struktureras på ett sådant sätt att Unobos affärsplan och långsiktiga visioner och behov kan uppnås.

För att säkerställa behovet av finansiering ska likviditetsprognoser löpande göras. En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Unobos kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven ingår kassa, eventuella korta placeringar samt outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter.

Eventuella likviditetsöverskott får endast placeras kortfristigt och med låg motpartsrisk i avvaktan på att medlen ska användas för lösen av lån eller investeringar.

Ränterisk:
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa ekonomiska effekter för Unobo. Ur Unobos synvinkel avser ränterisk framförallt risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat på grund av högre marknadsräntor. Med ränterisk avses även risken att välja allt för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor. Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Unobos resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionens arbete. Grunden för bolagets räntestrategi utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken. Den genomsnittliga räntebindningen efter eventuella derivat tillåts ligga mellan 3 mån och 3 år.

Kredit- och motpartsrisk:
Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommerslella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet.

Finansiell motpartsrisk uppstår i Unobo's fall främst vid placering av överskottslikviditet, i derivatavtal samt i eventuella kreditlöftesavtal.

Unobo ska sträva efter att sprida motpartsrlskerna. För att reducera motpartsrisken får endast godkända motparter användas. Godkända motparter är nordiska banker med rating minst "A" enligt Standard & Poors.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 33 / 47

20220706186528

## Not 10 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Unobo bedömer att de redovisade värden på finansiella fordringar och finansiella skulder utgör en god approximation av dess verkliga värden. Unobos finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 4 409 mkr (4 933 mkr) miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan.

***Förfallostruktur finansiella skulder***

***Koncernen***

**2021**

| *MSEK* | **Totalt** | <-1 år | 1-5 år | > 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Banklån | 3 132 | – | 3 132 | – |
| Lån från SBB | 1 005 | 1 005 | | |
| Lån från närstående | 109 | 109 | | |
| Leverantörsskulder | 11 | 11 | | |
| Leverantörsskulder tlll närstående | 13 | 13 | | |
| Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder | 166 | 166 | | |
| Leasingskulder | 8 | – | | 8 |
| *Summa* | 4 444 | 1 304 | 3 132 | 8 |

**2020**

| *MSEK* | **Totalt** | <-1 år | 1-5 år | > 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Banklån | 1 469 | 1 375 | 94 | |
| Lån från Riksbyggen | 2 159 | 2 159 | | |
| Koncernkonto i Riksbyggen | 1 158 | 1 158 | | |
| Leverantörsskulder | 13 | 13 | | |
| Leverantörsskulder till Riksbyggen | 30 | 30 | | |
| Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder | 132 | 132 | | |
| Leasingskulder | – | – | | |
| *Summa* | 4 962 | 4 867 | 94 | – |

Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Förutbetalda hyresintäkter | 34 | 29 | – | – |
| Upplupen kostnad för stämpelskatt | 102 | 95 | – | – |
| Ovriga kortfristiga skulder | 9 | 0 | 1 | – |
| Ovriga kortfristiga skulder, koncernbolag | – | – | 869 | – |
| Övriga upplupna kostnader | 20 | 9 | 6 | – |
| **Summa övriga kortfristiga skulder** | 166 | 132 | 876 | – |



Oneflow ID 2956563 Sida 34 / 47
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 35 / 47

20220706186629

## Not 12 Koncernföretag

I årsredovisningen ingår Unobo AB samt 54 koncernbolag. Vid avgivande av denna rapport ägs samtliga bolag direkt eller indirekt av Unobo AB. Rösträttsandelen överensstämmer med ägarandelen.

**Innehav i koncernföretag, koncernen**

| | Koncern-företagets säte | Organisations-nummer | | Antal andelar 2021-12-31 | Ägarandel i % 2021-12-31 | Antal andelar 2020-12-31 | Ägarandel i % 2020-12-31 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unobo AB | Stockholm | 559276-5563 | 2) | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 1.1 AB | Stockholm | 559276-5589 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 1.2 AB | Stockholm | 559276-5597 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 1.3 AB | Stockholm | 559276-5605 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 1.4 AB | Stockholm | 559276-5613 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 10.1 AB | Stockholm | 559277-2163 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 14 AB | Stockholm | 559277-2171 | 3) | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 16 AB | Stockholm | 559277-2189 | 3) | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 10.4 AB | Stockholm | 559277-2197 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 11.1 AB | Stockholm | 559281-0849 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 15 AB | Stockholm | 559281-0856 | 3) | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 17 AB | Stockholm | 559281-0864 | 3) | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 12.1 AB | Stockholm | 559281-0880 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 12.2 AB | Stockholm | 559281-0898 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 12.3 AB | Stockholm | 559281-0906 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 12.4 AB | Stockholm | 559281-0914 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 12.5 AB | Stockholm | 559281-0922 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 13.1 AB | Stockholm | 559276-5282 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 2.1 AB | Stockholm | 559276-5639 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 2.2 AB | Stockholm | 559276-5647 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 2.3 AB | Stockholm | 559276-5654 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 3.1 AB | Stockholm | 559276-5670 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 3.2 AB | Stockholm | 559276-5688 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 4.1 AB | Stockholm | 559277-1959 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 4.2 AB | Stockholm | 559277-1967 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 4.3 AB | Stockholm | 559277-1975 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 5.1 AB | Stockholm | 559277-1991 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 6.1 AB | Stockholm | 559277-2015 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 6.2 AB | Stockholm | 559277-2023 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 6.3 AB | Stockholm | 559277-2031 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 7.1 AB | Stockholm | 559277-2056 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 7.2 AB | Stockholm | 559277-2064 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 7.3 AB | Stockholm | 559277-2072 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 7.4 AB | Stockholm | 559277-2080 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 8.1 AB | Stockholm | 559277-2106 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 9.1 AB | Stockholm | 559277-2122 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 9.2 AB | Stockholm | 559277-2130 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Coport Fastighetsbidco 9.3 AB | Stockholm | 559277-2148 | 2) | – | – | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB | Stockholm | 556684-7116 | | 1 000 | 100,0 | 1 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Fastigheter Dalhem AB | Skåne | 559106-8894 | | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 | 1) |
| Unobo Fastigheter Torvalla AB | Stockholm | 556804-6663 | | 50 000 | 100,0 | 50 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Fastigheter Östersund AB | Stockholm | 559036-4953 | | 50 000 | 100,0 | 50 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hem i Umeå AB | Stockholm | 556748-3903 | | 1 000 | 100,0 | 1 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 1 AB | Stockholm | 559276-5571 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 2 AB | Stockholm | 559276-5621 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 3 AB | Stockholm | 559276-5662 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 4 AB | Stockholm | 559276-5696 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 5 AB | Stockholm | 559277-1983 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 6 AB | Stockholm | 559277-2007 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 7 AB | Stockholm | 559277-2049 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 8 AB | Stockholm | 559277-2098 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 9 AB | Stockholm | 559277-2114 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 10 AB | Stockholm | 559277-2155 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 11 AB | Stockholm | 559281-0831 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 12 AB | Stockholm | 559281-0872 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 13 AB | Stockholm | 559276-5274 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Holding 18 AB | Stockholm | 559336-1347 | | 25 000 | 100,0 | - | - | |
| Unobo Hyresbostäder Drottningholg AB | Stockholm | 559153-7631 | | 50 000 | 100,0 | 50 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Genarp AB | Stockholm | 559114-8001 | | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB | Stockholm | 559154-7640 | | 50 000 | 100,0 | 50 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Höganäs AB | Stockholm | 559019-0228 | | 50 000 | 100,0 | 50 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Motviken AB | Skellefteå | 559050-7967 | | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Orkestern AB | Skellefteå | 559050-7959 | | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Storkåge AB | Skellefteå | 559050-8056 | | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hyresbostäder Valebergat AB | Stockholm | 559115-8711 | | 50 000 | 100,0 | 50 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Jönköping Fänriken AB | Stockholm | 559276-5332 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Ramsjö AB | Stockholm | 559276-5548 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Runstaven AB | Stockholm | 559276-5530 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Rågen AB | Stockholm | 559276-5522 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB | Stockholm | 559276-5480 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Vinranken AB | Stockholm | 559276-5324 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Värdshuset AB | Stockholm | 559276-5514 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Jönköping Växjö AB | Stockholm | 559276-5456 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB | Stockholm | 559276-5431 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Lägerpumpen AB | Stockholm | 559276-5407 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Nyponbusken AB | Stockholm | 559276-5415 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Riket AB | Stockholm | 559276-5357 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Risgrynet 1 AB | Stockholm | 559273-5103 | | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 12 Koncernföretag, forts

### Innehav i koncernföretag, koncernen

| | Koncern-företagets säte | Organisations-nummer | Antal andelar 2021-12-31 | Ägarandel i % 2021-12-31 | Antal andelar 2020-12-31 | Ägarandel i % 2020-12-31 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unobo Linköping Risgrynet 2 AB | Stockholm | 559273-5095 | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Riskornet AB | Stockholm | 559273-5087 | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Linköping Räknestickan AB | Stockholm | 559276-5340 | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Nässjö Vind AB | Stockholm | 559276-5381 | 25 000 | 100,0 | 25 000 | 100,0 | |
| Unobo Panthuset Fastigheter AB | Östersund | 556748-0602 | 1 000 | 100,0 | 1 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Ribby Ängar Dotter AB | Stockholm | 556988-3562 | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 | 1) |
| Unobo Stallgården i Höganäs AB | Stockholm | 556547-7550 | 1 000 | 100,0 | 1 000 | 100,0 | 1) |
| Unobo Hällitorps gård AB | Stockholm | 559182-0583 | 50 000 | 100,0 | - | - | |
| Unobo Hyresbostäder Sundsulsikten AB | Stockholm | 559135-0722 | 50 000 | 100,0 | - | - | |
| Unobo Hyresbostäder Ugglan AB | Stockholm | 559110-4020 | 50 000 | 100,0 | - | - | |

1) Vid denna tidpunkt är koncernbolaget inkombinerat i de finansiella rapporterna och ägs inte legalt av Unobo
2) Upphört genom fusion 2021
3) Namnändrat under 2021

### Innehav i koncernföretag, moderbolaget

| | Koncern-företagets säte | Organisations-nummer | Antal andelar 2021-12-31 | Ägarandel i % 2021-12-31 | Bokfört värde 2021-12-31 | Antal andelar 2020-12-31 | Ägarandel i % 2020-12-31 | Bokfört värde 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unobo Holding 1 AB | Stockholm | 559276-5571 | 25 000 | 100,0 | 175 | 25 000 | 100,0 | 0 |
| Unobo Holding 2 AB | Stockholm | 559276-5621 | 25 000 | 100,0 | 263 | 25 000 | 100,0 | 0 |
| Unobo Holding 3 AB | Stockholm | 559276-5662 | - | - | | 25 000 | 100,0 | 0 |
| Unobo Holding 4 AB | Stockholm | 559276-5696 | 25 000 | 100,0 | 162 | 25 000 | 100,0 | 0 |
| Unobo Holding 5 AB | Stockholm | 559277-1983 | 25 000 | 100,0 | 138 | 25 000 | 100,0 | 0 |
| Unobo Holding 6 AB | Stockholm | 559277-2007 | 25 000 | 100,0 | 117 | 25 000 | 100,0 | 0 |
| Unobo Holding 7 AB | Stockholm | 559277-2049 | 25 000 | 100,0 | 126 | 25 000 | 100,0 | 126 |
| Unobo Holding 8 AB | Stockholm | 559277-2098 | 25 000 | 100,0 | 129 | 25 000 | 100,0 | 129 |
| Unobo Holding 9 AB | Stockholm | 559277-2114 | 25 000 | 100,0 | 291 | 25 000 | 100,0 | 291 |
| Unobo Holding 10 AB | Stockholm | 559277-2155 | - | - | – | 25 000 | 100,0 | 148 |
| Unobo Holding 11 AB | Stockholm | 559281-0931 | - | - | – | 25 000 | 100,0 | 76 |
| Unobo Holding 12 AB | Stockholm | 559281-0872 | - | - | – | 25 000 | 100,0 | 156 |
| Unobo Holding 13 AB | Stockholm | 559276-5274 | 25 000 | 100,0 | 7 | 25 000 | 100,0 | 7 |
| Unobo Holding 14 AB | Stockholm | 559277-2171 | 25 000 | 100,0 | 0 | - | - | - |
| Unobo Holding 15 AB | Stockholm | 559281-0856 | 25 000 | 100,0 | 0 | - | - | - |
| Unobo Holding 16 AB | Stockholm | 559277-2189 | 25 000 | 100,0 | 402 | - | - | - |
| Unobo Holding 17 AB | Stockholm | 559281-0864 | 25 000 | 100,0 | 0 | - | - | - |
| Unobo Holding 18 AB | Stockholm | 559336-1347 | 25 000 | 100,0 | 0 | - | - | - |



Oneflow ID 2956563 Sida 36 / 47
✔ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 37 / 47

20220706183630

## Not 13 Leasing

**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Unobokoncernen har leasingavtal i form av två tomträttsavtal, arrendeavtal för mark relaterad till vindkraftverken, kontor, bilar samt mindre maskiner.

Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträtten påverkar värderingen av byggnaderna görs ingen separat omvärdering av tomträtterna utan omvärderingar av byggnader anses beakta omvärderingen av tomträtterna. Byggnader och tomträtter presenteras i balansräkningen och noter som Förvaltningsfastigheter.

Leasingutgiften avseende arrendeavtalet för mark relaterad till Vindkraften är variabel baserad på försäljning varför ingen nyttjanderättstillgång har bokats upp. Den årliga leasingutgiften för variabla leasingutgifter uppgår till 0 (0) mkr. Leasingutgifter avseende lokaler, bilar och maskiner redovisas som löpande kostnader då underliggande leasingkontrakt klassificerats som korttidsleasing eller leasingavtal av mindre värde.

Tomträttsavtalen är eviga, arrendeavtalet för vindkraftverken löper till 2038. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Det totala kassautflödet relaterat till leasingskulden uppgick till 0 msek (noll) för 2021.

**Leasingskulder**

**Koncernen**

| *MSEK* | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| Kortfristiga | – | – |
| Långfristiga | 8 | – |
| Leasingskulder som ingår i balansräkningen | 8 | – |

Långfristiga leasingskulder avser åtaganden att betala tomträttsavgälder för tomträtter som har förvärvats under 2021. För löptidsanalys av leasingskulderna, se not 10 Finansiella risker.

*Belopp redovisade i resultatet*

| *MSEK* | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Ränta på leasingskulder | 0 | – |
| Variabla leasingavgifter som inte ingår i värderingen av leasingskulden | 0 | 0 |
| Kostnader för korttidsleasing | 0 | 0 |
| Kostnader för leasar av lågt värde, ej korttidsleasing av lågt värde | 1 | 0 |
| | 1 | 0 |

*Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden*

| *MSEK* | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal | 1 | 0 |

Ovanstående kassautflöde inkluderar belopp för leasingavtal avseende korttidsleasing och leasar av lågt värde.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

# Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden, koncernen

***Likvida medel - koncernen***

| *MSEK* | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| **Följande delkomponenter ingår i likvida medel:** | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 171 | 1 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 171 | 1 |
| *Summa enligt rapporten över kassaflöden* | 171 | 1 |

***Betalda räntor***

| *MSEK* | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Erhållen ränta | 2 | 8 |
| Erlagd ränta | -53 | -31 |

***Transaktioner som inte medför betalningar***

| *MSEK* | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Förvärv av tillgång genom att en till tillgång direkt relaterad till skuld har övertagits | – | – |

***Avstämning av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten***

| *MSEK* | **Banklån** | **Skulder till ägare, netto** | **Summa tillgångar härrörande från finansierings-verksamheten** |
|---|---|---|---|
| **Koncernen** | | | |
| Ingående balans 2020-01-01 | 1 133 | 796 | 1 929 |
| Kassaflöden | 336 | 2 311 | 2 647 |
| Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | | |
| Omklassificering från investeringsverksamheten | | -695 | -695 |
| Utgående balans 2020-12-31 | 1 469 | 2 413 | 3 882 |
| Kassaflöden | 1 671 | -1 300 | 371 |
| Icke-kassaflödespåverkande förändringar, Omklassificering från investeringsverksamheten | | | |
| Utgående balans 2021-12-31 | 3 140 | 1 113 | 4 253 |



Oneflow ID 2956563 Sida 38 / 47
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 39 / 47

20220706118631

## Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden, forts.

*Investeringar*

| *MSEK* | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Investeringar som har gjorts för att bibehålla kapacitetsnivån | -73 | -221 |
| Investeringar som kan anses ha höjt verksamhetens kapacitetsni | -46 | -426 |
| *Summa investeringar* | -119 | -648 |

Alla investeringar i uthyrda fastigheter betraktas som investeringar för att bibehålla kapacitetsnivån.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 40 / 47

## Not 15 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

***Koncernen***

| *MSEK* | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| *I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 3 117 | 1 064 |
| Företagsinteckningar | | |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | | |
| Aktier | | |
| Fordringar | | |
| Ovriga Ispecl | | |
| | 3 117 | 1 064 |
| *Ovriga ställda panter och säkerheter* | | |
| Fastighetsinteckningar | – | 1 004 |
| | – | 1 004 |
| *Summa ställda säkerheter* | 3 117 | 2 069 |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| *Summa eventualförpliktelser* | – | – |

Unobo AB och vissa holdingbolag har gått i borgen förett antal dotterbolags skulder per 2021-12-31. Bolag inom koncernen hade per 2020-12-31 ställt fastigheter som säkerhet för vissa av Riksbyggen Ekonomisk förenings banklån.

Aktierna i vissa fastighetsägande bolag har pantsatts som säkerhet för ett antal dotterbolags skulder per 2021-12-31.



✓ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 15 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar, forts

**Borgensförbindelser och pantsättningar är gjorda till säkerhet för samtliga** förpliktelser enligt låneavtal, dvs. till ett belopp motsvarande lånebeloppet

**Borgensmän:**

Unobo AB (559276-5563)
Unobo Holding 1 AB (559276-5571)
Unobo Holding 2 AB (559276-5621)
Unobo Holding 3 AB (559276-5662)
Unobo Holding 10 AB (559277-2155)
Unobo Holding 11 AB (559281-0831)
Unobo Holding 12 AB (559281-0872)
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB (559115-8711)
Unobo Ribby Ängar Dotter AB (556989-3562)
Unobo Hälltorps Gård AB (559182-0583)
Unobo Jönköping Växjö AB (559276-5456)
Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB (559276-5480)
Unobo Jönköping Värdshuset AB (559276-5514)
Unobo Jönköping Vinrankan AB (559276-5324)
Unobo Jönköping Fänriken AB (559276-5332)
Unobo Jönköping Rågen AB (559276-5522)
Unobo Jönköping Ramsjö AB (559276-5548)

**Pantsatta aktier:**

Unobo Holding 1 AB (559276-5571)
Unobo Holding 2 AB (559276-5621)
Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB (556684-7116)
Unobo Hyresbostäder Genarp AB (559114-8001)
Unobo Stallgården i Höganäs AB (556547-7550)
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB (559019-0228)
Unobo Fastigheter Dalhem AB (559106-8894)
Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB (559154-7640)
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB (559153-7831)
Unobo Holding 16 AB (559277-2189)
Unobo Holding 3 AB (559276-5662)
Unobo Holding 10 AB (559277-2155)
Unobo Holding 11 AB (559281-0831)
Unobo Holding 12 AB (559281-0872)
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB (559115-8711)
Unobo Ribby Ängar Dotter AB (556989-3562)
Unobo Hälltorps Gård AB (559182-0583)
Unobo Jönköping Växjö AB (559276-5456)
Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB (559276-5480)
Unobo Jönköping Värdshuset AB (559276-5514)
Unobo Jönköping Vinrankan AB (559276-5324)
Unobo Jönköping Fänriken AB (559276-5332)
Unobo Jönköping Rågen AB (559276-5522)
Unobo Jönköping Ramsjö AB (559276-5548)
Unobo Holding 7 AB (559277-2049)



20220706518632
Oneflow ID 2956563 Sida 41 / 47
Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 15 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar, forts

**Pantsatta aktier:**

Unobo Holding 8 AB (559277-2098)
Unobo Holding 9 AB (559277-2114)
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB (559276-5431)
Unobo Linköping Lägerpumpen AB (559276-5407)
Unobo Linköping Nyponbusken AB (559276-5415)
Unobo Linköping Riket AB (559276-5357)
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB (559273-5103)
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB (559273-5095)
Unobo Linköping Riskornet AB (559273-5087)
Unobo Linköping Räknestickan AB (559276-5340)

Oneflow ID 2956563 Sida 42 / 47

Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 43 / 47

20220706118633

## Not 16 Transaktioner med närstående

### Till/Från ägarbolagen

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| *MSEK* | **2021** | **2020** |
| Hyresintäkter | 1 | 1 |
| Inköp/allokering av förvaltningstjänster | -83 | -89 |
| Övriga inköpta/allokerade tjänster | -7 | -16 |
| Ränteintäkter | 2 | 8 |
| Räntekostnader | -28 | -14 |
| *Anläggningstillgångar* | | |
| Långfristiga fordringar | – | – |
| *Omsättningstillgångar* | | |
| Kortfristiga fordringar, icke räntebärande | – | 31 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 | 905 |
| *Kortfristiga skulder* | | |
| Kortfristiga lån | 1 114 | 2 159 |
| Koncernkonto | – | 1 158 |
| Kortfristiga skulder, räntebärande | 1 114 | 3 317 |
| Leverantörsskulder | 13 | 30 |

Transaktioner mellan Unobo AB och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Transaktioner med nyckelpersoner i ledningen och styrelsen redovisas i not 5. Eget kapitaltransaktioner med aktieägare redovisas i not 9.

Räntebärande fordringar och skulder med Riksbyggen- och SBB-koncernen som motpart löper med räntor på 1,0% - 2% (1,10%). Kortfristiga räntebärande fordringar och skulder förfaller till betalning på anmodan av respektive part. Kundfordringar och leverantörsskulder löper utan ränta och har 30 dagars betalningsvillkor.

Unobo har inte ställt några säkerheter för sina skulder till sina ägare. Fram till dess att Riksbyggen avyttrade 70 % av Unobo till SBB hade vissa dotterbolag ställt sina fastigheter som säkerhet för vissa av Riksbyggen ekonomisk förenings banklån, (1 004 mkr), se även not 15 Ställda säkerheter.

För ytterligare information om kostnadsallokeringar och tjänster köpta från Riksbyggenkoncernen, se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Unobos sammanslagna finansiella rapporter, avsnitt "Fördelning av intäkter och kostnader". Avtalet för förvaltningstjänster har omförhandlats och det nya avtalet trädde i kraft under 2021.



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

## Not 17 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats och inga övriga väsentliga händelser har inträffat.

Oneflow ID 2956563 Sida 44 / 47

✔ Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

Oneflow ID 2956563 Sida 45 / 47

20220706183634

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Lindholm
*Ordförande*

Krister Karlsson

Eva Swartz Grimaldi

Oscar Lekander

Mårten Lilja

Carl-Johan Hansson
*Verkställande direktör*

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
*Auktoriserad revisor*



Signerat 2022-04-22 13:42:50 UTC

# Deltagare

**UNOBO AB** 559276-5563 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 12:39:28 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL-JOHAN HANSSON — Datum

Carl-Johan Hansson
VD

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 13:41:46 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LINDHOLM — Datum

Johan Lindholm
Ordförande

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 12:02:48 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Birgitta Swartz Grimaldi — Datum

Eva Swartz

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 10:43:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MÅRTEN LILJA — Datum

Mårten Lilja

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 10:20:27 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl-Krister Karlsson — Datum

Krister Karlsson

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 10:46:29 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oscar Sven Lekander — Datum

Oscar Lekander

Leveranskanal: E-post

## Granskare

Gunilla Cederstrand
CFO

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 13:42:50 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING — Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20220706183635

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo AB, org.nr 559276-5563

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Unobo AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den andra informationen består av Årsberättelse 2021 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser



Signerat 2022-04-22 13:44:31 UTC Oneflow ID 295712 Sida 1 / 4

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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Unobo AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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



Signerat 2022-04-22 13:44:31 UTC

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor



Signerat 2022-04-22 13:44:31 UTC Oneflow ID 2956712 Sida 3 / 4

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2022-04-22 13:44:31 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING — Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post