

# Årsredovisning

för

## Unobo Hyresbostäder Orkestern AB

559050-7959

Räkenskapsåret


2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2024-06-31



Krister Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Hyresbostäder Orkestern AB**  
559050-7959

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

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Unobo Hyresbostäder Orkestern AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Skellefteå kommun äga, förvalta och avyttra fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter samt därmed bedriva förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Orkestern 6.

Bolaget ägs till 100% av Unobo Holding 6 AB, org nr 559277-2007 och koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Västerbottens län, Skellefteå kommun

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	14 438	14 011	13 898	13 545	12 560
Resultat efter finansiella poster	-3 040	38	-1 181	483	2 613
Balansomslutning	147 872	150 734	15 187	57 680	54 522
Soliditet (%)	25,4	27,2	29,0	12,8	12,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	43 725	-2 767	<b>41 008</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning			2 767	<b>2 767</b>
Fondemission		-2 767		<b>-2 767</b>
Årets resultat			-4 010	<b>-4 010</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>40 958</b>	<b>-4 010</b>	<b>36 998</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 957 903
årets förlust	-4 010 061
	<b>36 947 842</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 947 842
	<b>36 947 842</b>

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		14 438	14 011
Övriga rörelseintäkter		67	0
		<b>14 505</b>	<b>14 011</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-8 223	-8 560
Övriga externa kostnader		-30	-175
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 190	-4 106
		<b>-12 443</b>	<b>-12 841</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 062</b>	<b>1 170</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	42	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 144	-1 141
		<b>-5 102</b>	<b>-1 132</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 040</b>	<b>38</b>
Bokslutsdispositioner	4	-775	-2 965
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 815</b>	<b>-2 927</b>
Skatt på årets resultat	5	-195	160
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 010</b>	<b>-2 767</b>

2024062712976

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

144 640

148 582

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

7

2 516

455

**147 156**

**149 037**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

8

225

0

**225**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**147 381**

**149 037**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

109

17

Fordringar hos koncernföretag

0

884

Aktuella skattefordringar

0

23

Övriga fordringar

54

275

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

328

498

**491**

**1 697**

**Summa omsättningstillgångar**

**491**

**1 697**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**147 872**

**150 734**



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

40 958

43 724

Årets resultat

-4 010

-2 767

**36 948**

**40 957**

**Summa eget kapital**

**36 998**

**41 007**

Obeskattade reserver

9

775

0

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

0

61

**Summa avsättningar**

**0**

**61**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

493

744

Skulder till koncernföretag

107 550

107 411

Aktuella skatteskulder

176

0

Övriga skulder

279

51

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 601

1 460

**Summa kortfristiga skulder**

**110 099**

**109 666**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**147 872**

**150 734**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsår tillämpas:

Tak	25
Fasad	50
Stammar	50
Fönster	40
Hiss	20
Inre ytskikt	12
Kök och bad	20
Tvättstuga	20
Installationer	30
Stomme	90

#### Nedskrivning

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

## **Inkomstskatter**

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

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

## **Fusion**

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

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Resultat efter finansiella poster**

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

### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

### **Soliditet (%)**

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

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	29	3
Övriga ränteintäkter	13	6
	<b>42</b>	<b>9</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 130	-1 138
Övriga räntekostnader	-14	-3
	<b>-5 144</b>	<b>-1 141</b>

## Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-2 965
Avsättning till periodiseringsfond 2023	-775	0
	<b>-775</b>	<b>-2 965</b>

## Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Aktuell Skatt	-481	-3
Uppskjuten skatt på temporär skillnad	286	163
	<b>-195</b>	<b>160</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 653	159 449
Omklassificeringar	248	4 204
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 901</b>	<b>163 653</b>
Ingående avskrivningar	-15 071	-10 965
Årets avskrivningar	-4 190	-4 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 261</b>	<b>-15 071</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 640</b>	<b>148 582</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	455	890
Inköp	2 310	3 769
Under året genomförda omklassificeringar	-249	-4 204
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 516</b>	<b>455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 516</b>	<b>455</b>

### Not 8 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	225	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>225</b>	<b>0</b>

### Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2023	775	0
	<b>775</b>	<b>0</b>

### Not 10 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	61	260
Under året återförda belopp	-61	-199
	<b>0</b>	<b>61</b>

### Not 11 Uppgifter om moderföretag

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

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

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Carl-Johan Hansson  
Ordförande

Erik Hävermark

Krister Karlsson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515755886

## Dokument

Årsredovisning Unobo Hyresbostäder Orkestern AB  
230101-231231  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-04-22 09:17:45 CEST (+0200) av Lina  
Ullberg (LU)  
Färdigställt 2024-04-22 20:56:58 CEST (+0200)

## Initierare

Lina Ullberg (LU)  
Riksbyggen  
lina.ullberg@riksbyggen.se  
+46702167096

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-JOHAN HANSSON"  
Signerade 2024-04-22 09:46:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-04-22 11:01:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515755886

2024062712984

Erik Hävermark (EH1)

Unobo

Personnummer 791105-0511

*erik.havermark@sveafastigheter.se*

+46769462342



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

*Signerade 2024-04-22 16:41:12 CEST (+0200)*

Emil Helmerson (EH2)

PWC

Personnummer 920612-1338

*emil.helmerson@pwc.com*

+46725849144



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

*Signerade 2024-04-22 20:56:58 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo Hyresbostäder Orkestern AB, org.nr 559050-7959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Hyresbostäder Orkestern AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Unobo Hyresbostäder Orkestern AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Hyresbostäder Orkestern AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Unobo Hyresbostäder Orkestern AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Hyresbostäder Orkestern AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-04-22 18:57:35 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062712987