

Årsredovisning för  
**OBOS Nya Hem Produktion AB**  
559305-0940

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i OBOS Nya Hem Produktion AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2025-05-20

  
Sofia Ljungdahl  
Verkställande direktör

Årsredovisning för  
**OBOS Nya Hem Produktion AB**  
559305-0940

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för OBOS Nya Hem Produktion AB, 559305-0940, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem AB, org. 559269-1983, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till BWG Homes AS, org. nr 988 737 798. BWG Homes AS är ett helägt dotterbolag till OBOS BBL, org. Nr. 937 052 766. OBOS BBL som har sitt säte i Oslo.

### Allmänt om verksamheten

Detta är bolagets fjärde verksamhetsår och verksamheten har huvudsakligen bestått av projektutveckling samt projektledning.

OBOS Nya Hem-koncernen ska erbjuda moderna och flexibla bostäder i attraktiva lägen i de svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Koncernen verkar i hela värdekedjan från markköp via planläggning, projektering, försäljning, produktion till färdigställande av nya bostäder. Detta sker i egen regi eller genom Joint Venture/Joint Operations.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i SEK  
2021-12-31

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	(10 mån)
Nettoomsättning	307 571 556	1 293 377	3 129 067	112 000
Balansomslutning	224 608 070	272 562 423	308 025 329	118 304 461
Soliditet %	7,1	13,9	12,6	74,1

Definitioner: se not 9

### Verksamhetens utveckling 2024

#### Försäljning

OBOS Nya Hem-koncernen har under 2024 sålstartat 2 (1) bostadsprojekt, Brf Aroma och Brf Bolero. Utöver detta har försäljningsarbetet i projekt Brf Strandvägen, Brf Kungsvägen, Brf Ampere och Brf Roslagsporten fortsatt löpande under året. Antal sålda bostäder i form av förhandsavtal och upplåtelseavtal uppgår under 2024 till 58 (38), varav samtliga avser bostäder som upplåts med bostadsrätt. Bostadsmarknaden för nyproducerade lägenheter präglas fortfarande av viss försiktighet efter föregående års räntehöjningar, men de första räntesänkningarna och stabiliseringen av inflationen under året har väckt optimism, vilket har bidragit till en ökning av försäljningen jämfört med året innan. Utöver förhandsavtal fanns vid årets slut 0 (1) bokningsavtal i produktionsstartade projekt. På balansdagen finns 23 (0) osålda bostäder i färdigställda projekt.

#### Bostäder i produktion

Antal produktionsstartade bostäder inom koncernen under 2024 uppgick totalt 0 (60), varav 0 (0) i samarbetsprojekt. Under året färdigställdes och avslutades 6 (0) projekt, Brf Strandvägen, Brf Kungsvägen, Brf Ampere, Atlas 2, Atlas 3 och Atlas 4. Totalt antal bostäder under produktion uppgick därav vid årets slut till 60 (350), varav 0 (163) i samarbetsprojekt. Av bostäder under produktion i egen regi var 50% (70%) sålda eller bokade vid utgången av 2024.

Pågående projekt inom OBOS Nya Hem-koncernen utgörs per 2024-12-31 av:

Projekt	Ägarandel	Typ	Antal lgh	Kommun	Byggherre
Brf Roslagsporten	100 %	Flerbostadshus	60 st	Täby	HMB Construction AB

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiella ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av bolagets framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultat tillväxt även beakta riskfaktorerna. De främsta riskerna i verksamheten utgörs av omvärldsrisker som makroekonomiska faktorer (innefattar bland annat allmän konjunkturutveckling samt förändring i infrastruktur och befolkningstillväxt), operativa risker så som projektrisker (innefattar bland annat risker i markförvärv, detaljplaneprocesser och kalkyler), finansiella risker så som kreditrisk (risk att inte få betalt för de bostäder där bolaget ingått avtal om försäljning) samt klimatrisk.

Målet med OBOS generella riskhantering är att identifiera, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. OBOS arbetar aktivt för att identifiera riskerna i ett tidigt stadie för att kunna inleda riskreducerande åtgärder. Stor vikt har internt lagts på goda styrsystem för att säkerställa att koncernen har en god överblick av den totala riskexponeringen. Ramverket hanteras genom att styrelsen i OBOS BBL sätter upp ramar inom de olika områdena, samt att ledningen i respektive dotterbolag regelbundet bedömer och rapporterar status kring utveckling av dessa riskfaktorer till styrelsen.

Det rådande oroliga geopolitiska läget kan ha betydande påverkan för verksamheten. Politiska spänningar och konflikter kan leda till ekonomiska störningar som påverkar kostnader och efterfrågan på bostäder.

### **Miljöpåverkan**

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Det kan under vissa förutsättningar riktas krav mot bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav kan leda till att bolaget drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

Styrelsen i OBOS BBL har antagit en miljö- och hållbarhetsstrategi. Hållbarhet har även integrerats i OBOS strategiska mål och riskprofil. OBOS Nya Hem-koncernen genomför årliga riskbedömningar av klimat och miljö. En konsekvensanalys har tagits fram som identifierar de viktigaste hållbarhetsfrågorna som OBOS-koncernen kommer att prioritera, och som ligger till grund för rapporteringen. I hållbarhetsarbetet har OBOS flera av FN:s hållbarhetsmål som riktlinje. Av FN:s 17 mål har OBOS valt ut fem prioriterade mål som relaterar till verksamheten;

- Mål 5: Jämställdhet
- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion
- Mål 13: Bekämpa Klimatförändringarna.

För mer information kring hållbarhet hänvisas till OBOS BBLs separata hållbarhetsrapport.

### **OBOS Deläga**

OBOS Nya Hem-koncernen har under året 2024 fortsatt att erbjuda bostäder med boköpsmodellen OBOS Deläga. I dag är möjligheten till ett eget boende i stort sett obefintlig för många, inte minst unga och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Därför har vi skapat OBOS Deläga - ett erbjudande till våra medlemmar i alla åldrar och familjekonstellationer. Med OBOS Deläga kan du köpa halva bostaden, eller mer, och bo i hela. Målet är att erbjuda 20 procent av bostäderna i våra projekt via OBOS Deläga. Under 2024 har 17 bostäder sålts med boköpsmodellen Deläga.

### **Arbetsmiljö och säkerhet**

OBOS-koncernen har en hög prioritering av SHA (säkerhet, hälsa och arbetsmiljö) baserat på en vision om noll skador med frånvaro på byggarbetsplatserna. Det viktigaste för att nå denna målsättning är en god intern kompetens och tydligt fokus såväl från ledning som från varje enskild medarbetare. OBOS Nya Hem-koncernen rapporterar status för SHA varje kvartal till styrelsen i OBOS BBL. Under år 2024 skedde 1 (3) skador som resulterade i frånvaro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt Brf Strandvägen färdigställdes och har resultatavräknats.

OBOS Nya Hem Produktion har ingått samverkansavtal för projektet Stadsljus med Skanska avseende projektering och produktion.

Inom OBOS Nya Hem-koncernen har följande händelser skett under räkenskapsåret:

Projekt Brf Roslagsporten tillträdde mark och första spadtag togs av 60 lägenheter.

Projekt Atlas färdigställdes, bostäderna har hyrts ut och haft inflyttning.

Projekten Brf Kungsvägen och Brf Ampere färdigställdes och första inflyttningarna påbörjades under Q4.

Antal sålda bostäder i form av förhandsavtal och upplåtelseavtal uppgick under 2024 till 58 (38), varav samtliga avsåg bostäder som upplåtits med bostadsrätt.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har OBOS Nya Hem-koncernen förvärvat två fastigheter i Örnberg i södra Stockholm med en bedömd volym om cirka 15400 kvm ljus BTA samt en fastighet i Mölnlycke med byggrätter som möjliggör byggnation av cirka 120 bostäder från Wallenstam.

Under Q1 2025 har projekten Brf Kungsvägen och Brf Ampere resultatavräknats inom koncernen.

7 anställda har flyttats från OBOS BBL AB till ONH Produktion AB.

I projektet Brf Aroma har OBOS avropat entreprenaden och byggstart sker under sommaren.

### Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	25 000	37 768 351
Aktieägartillskott, erhållna		40 000 000
Årets resultat		-61 918 054
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>15 850 297</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst

	<i>Belopp i SEK</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	77 768 351
Årets resultat	-61 918 054
Totalt	15 850 297
Disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	15 850 297
Summa	15 850 297

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		307 571 556	1 293 377
Övriga rörelseintäkter		4 751 441	5 226 497
		<u>312 322 997</u>	<u>6 519 874</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Projektkostnader		-317 491 106	-14 696 954
Övriga externa kostnader		-28 910 883	-26 679 163
Personalkostnader	3	-17 692 247	-14 643 000
Övriga rörelsekostnader		-317	-780
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-51 771 556</u>	<u>-49 500 023</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 251 677	4 587 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 976 871	-11 917 654
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-58 496 750</u>	<u>-56 829 897</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-58 496 750</u>	<u>-56 829 897</u>
Skatt på årets resultat		-3 421 304	-6 790 611
<b>Årets resultat</b>		<u>-61 918 054</u>	<u>-63 620 508</u>

2025052312897

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	7 674 831	11 096 135
		<u>7 674 831</u>	<u>11 096 135</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 674 831</u>	<u>11 096 135</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		151 168 696	141 664 632
		<u>151 168 696</u>	<u>141 664 632</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		259 509	46 608 138
Fordringar hos koncernföretag		63 176 705	70 334 447
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	123 455
Aktuell skattefordran		865 881	366 927
Övriga fordringar		1 345 859	2 189 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 589	179 054
		<u>65 764 543</u>	<u>119 801 656</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>216 933 239</u>	<u>261 466 288</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>224 608 070</u>	<u>272 562 423</u>

2025052312898

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		77 768 351	101 388 859
Årets resultat		-61 918 054	-63 620 508
		<u>15 850 297</u>	<u>37 768 351</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 875 297</u>	<u>37 793 351</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		5 357 375	-
		<u>5 357 375</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Pågående arbete för annans räkning		6 800 654	-
Leverantörsskulder		16 718 210	25 443 419
Skulder till koncernföretag		167 360 259	196 766 650
Övriga kortfristiga skulder		4 994 849	8 715 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 501 426	3 843 128
		<u>203 375 398</u>	<u>234 769 072</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>224 608 070</u>	<u>272 562 423</u>

2025052312899

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Varulager**

Pågående arbeten avser uppdrag till fastpris vilka har tagits upp till nedlagda kostnader med avdrag för gjorda faktureringar. Uppdragen har värderats till det lägsta av nerlagda kostnader och nettoförsäljningsvärde med hänsyn till återstående kostnader i färdigställande.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Dessa redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal förpliktelse att betala ut ersättning.

#### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

I bolaget förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal förpliktelse att betala någon ytterligare även om andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

#### **Ersättningar vid uppsägning**

Ersättningar vid uppsägningar utgår då bolaget beslutar att avsluta anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Intäkter

Periodisering av intäkter och kostnader sker enligt god redovisningssed.

#### Intäkter från pågående projekt

Intäktredovisningen sker i enlighet med färdigställandemetoden, vilket innebär att pågående projekt vinstavräknas först vid färdigställandet. Intäkter och kostnader redovisas således vid den tidpunkt när alla lägenheter är upplåtna samt slutplacering av lånen har utförts.

#### Intäkter enligt löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamålet som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, ibland inte motsvara verkliga resultatet.

Uppskattning och bedömning förekommer vid värdering av varulager där en uppskattning av verkligt värde görs. Eftersom merparten av bolagets varulager är knutet till ett faktiskt försäljningsavtal bedöms inte denna uppskattning medföra några väsentliga risker för felaktig värdering.

Sammantaget bedöms det inte förekomma några uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	15	5	15	5
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>5</b>

Under 2024 har 6 790 860 kr (6 296 483 kr) av OBOS Nya Hem Produktion ABs lönekostnader omförd till projekten. Av dessa har 5 178 598 kr (4 952 553 kr) aktiverats och 1 612 262 kr (1 343 930 kr) har bokats om till projektkostnad.

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	4 228 614	4 563 268
Ränteintäkter, övriga	23 063	24 512
<b>Summa</b>	<b>4 251 677</b>	<b>4 587 780</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-10 976 134	-11 913 323
Räntekostnader, övriga	-737	-4 331
<b>Summa</b>	<b>-10 976 871</b>	<b>-11 917 654</b>

#### Not 6 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskjuten skatt	11 096 135	17 886 746
Förändring uppskjuten skatt	-3 421 304	-6 790 611
<b>Utgående uppskjuten skatt</b>	<b>7 674 831</b>	<b>11 096 135</b>

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har OBOS Nya Hem-koncernen förvärvat två fastigheter i Örnsberg i södra Stockholm med en bedömd volym om cirka 15400 kvm ljus BTA samt en fastighet i Mölnlycke med byggrätter som möjliggör byggnation av cirka 120 bostäder från Wallenstam.

Under Q1 2025 har projekten Brf Kungsvägen och Brf Ampere resultatavräknats inom koncernen.

7 anställda har flyttats från OBOS BBL AB till ONH Produktion AB.

I projektet Brf Aroma har OBOS avropat entreprenaden och byggstart sker under sommaren.

#### Not 8 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem AB, org.nr 559269-1983. OBOS Nya Hem AB ingår i BWG Homes AS-koncernen, org.nr 988 737 798 som har sitt säte i Oslo. BWG Homes AS ägs av OBOS BBL, org.nr 937 052 766. OBOS BBL har sitt säte i Oslo.

Försäljning till andra koncernföretag har skett med 3 475 434 kr (4 476 978 kr). Inköp från andra koncernföretag har skett med 28 741 325 kr (31 554 271 kr).

Bolagets banktillgodohavande ingår i moderbolagets koncernbankkonto. Bolagets andel av koncernbankkonto klassificeras som fordringar/skulder hos koncernföretag i balansräkningen.

#### Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Solna det datum som framgår av våra digitala signaturer

Sofia Ljungdahl  
Styrelseordförande

Erik Lind  
Styrelseledamot

Lina Brantemark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young Aktiebolag

Åsa Felton  
Auktoriserad revisor

2025052312904



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2025 10:38

SENT BY OWNER:  
Nina Fellbrant Salonen • 29.04.2025 20:57

DOCUMENT ID:  
SJYZ-sAJee

ENVELOPE ID:  
Skub-o0ygl-SJYZ-sAJee

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning OBOS Nya Hem Produktion AB 2024.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CELT)	METHOD	DETAILS
1. Erik Jan Matthias Lind erik.lind@obos.se	Signed Authenticated	30.04.2025 07:38 30.04.2025 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/12) IP: 80.217.128.22
2. ANNA SOFIA LJUNGDAHL sofia.ljungdahl@obos.se	Signed Authenticated	30.04.2025 09:14 30.04.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/24) IP: 193.235.148.25
3. LINA BRANTEMARK lina.brantemark@obos.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:06 06.05.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/24) IP: 217.215.238.101
4. ÅSA FELTON asa.felton@se.ey.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:38 06.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/04) IP: 213.115.65.105

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Building a better  
working world

2025052312905

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OBOS Nya Hem Produktion AB, org.nr 559305-0940

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OBOS Nya Hem Produktion AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OBOS Nya Hem Produktion ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

#### 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 OBOS Nya Hem Produktion 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av OBOS Nya Hem Produktion AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 OBOS Nya Hem Produktion AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 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. 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, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Åsa Felton  
Auktoriserad revisor

2025052312906

# PENNEO

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

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

## ÅSA FELTON

Auktoriserad revisor

Serienummer: cc0db37c8e6863[...]0e26b6c382102

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 08:37:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 4DPCV-VJ59U-DBA2W-LHD35-Z4Y5I-73H0B