

Årsredovisning för
OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB
556653-3922

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-14
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024 - 06-18
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö 2024 - 06-18


Malin Svensson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 556653-3922 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Kärnhem Svenska AB, org. nr. 556740-3232, som ägs av OBOS Kärnhem AB, org. nr. 556312-2679. OBOS Kärnhem AB ingår sedan 2013-04-25 i koncernen BWG Homes AS, org.nr. 988 737 798. 2014-07-01 förvärvades BWG Homes AS av OBOS koncernen, org.nr. 937 052 766.

Bolaget är verksamt inom bygg- och fastighetsbranschen med huvudsaklig inriktning på bostadsexploatering. Affärsområdet omfattar södra och mellersta Sverige. Bolaget bedriver verksamhet i följande städer: Uppsala, Stockholm, Västerås, Eskilstuna, Örebro, Norrköping, Linköping, Jönköping, Växjö, Kalmar, Karlskrona, Halmstad, Helsingborg, Lund, Malmö och Göteborg.

Bolaget har sitt säte i Växjö.

Affärsidén är att erbjuda prisvärda bostäder med helhetstänkande och god design. Genom nyckelfärdiga bostäder på totalentreprenadkontrakt ska vi erbjuda trygghet för våra kunder.

I bolaget bedrivs all entreprenadverksamhet för hela OBOS Kärnhem koncernen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettomsättning	449 304 543	657 916 183	512 773 608	634 651 057
Resultat efter finansiell poster	-34 675 545	-6 846 461	-20 874 759	29 470 824
Balansomslutning	1 166 704 524	1 063 767 110	989 829 609	975 349 379
Soliditet %	37	43	46	47

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2023 sålt 90 bostäder i koncernen (förg. år 315 st). Bolaget förfogar över cirka 3 000 byggrätter runt om i södra och mellersta Sverige.

Under året har 201 bostäder färdigställts samt 53 bostäder byggstartats.

7

10
R

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi förväntar oss att inflationen minskar och att räntorna stabiliseras och förhoppningsvis börja sänkas under kommande år vilket skulle leda till en ökad försäljning.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har OBOS Kärnhem AB upprättat hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport som gäller för hela OBOS Kärnhem-koncernen .

Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig som en bilaga till årsredovisningen och erhålls efter förfrågan.

Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn inom samma tid som årsredovisningen.

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	100 000	20 000	454 929 335	741 325
Omföring föregående års resultat			741 325	
Årets resultat				-24 768 432
Vid årets slut	100 000	20 000	455 670 660	-24 027 107

Förslag till disposition av företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 430 902 228 , disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	455 670 660
Årets förlust	-24 768 432
Disponeras så att i ny räkning överföres	430 902 228

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		449 304 543	657 916 183
Förändring av pågående entreprenader för annans räkning		311 245 121	111 816 208
Övriga rörelseintäkter		21 106	-
		<u>760 570 770</u>	<u>769 732 391</u>
Rörelsens kostnader			
Mark- och entreprenadkostnader		-748 542 174	-708 476 088
Övriga externa kostnader	3,4	-53 085 341	-55 013 185
Personalkostnader	5	-14 501 548	-13 277 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-	-2 099
Rörelseresultat		<u>-55 558 293</u>	<u>-7 035 987</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	6	32 806 194	207 527
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-11 923 446	-18 001
Resultat efter finansiella poster		<u>-34 675 545</u>	<u>-6 846 461</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	7 800 000
Resultat före skatt		<u>-34 675 545</u>	<u>953 539</u>
Skatt på årets resultat	9	9 907 113	-212 214
Årets resultat		<u>-24 768 432</u>	<u>741 325</u>

?

my
P2

2024062026266

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	10 949 885	1 042 772
		10 949 885	1 042 772
Summa anläggningstillgångar		10 949 885	1 042 772
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbete	12	217 327 020	202 889 636
Bostadsrättsandelar	13	40 187 000	47 912 000
Projekt- och exploateringsfastigheter		70 711 712	36 069 303
		328 225 732	286 870 939
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 859 991	1 937 622
Fordringar hos koncernföretag	21	657 845 933	651 409 393
Aktuell skattefordran		665 540	13 856 230
Övriga fordringar		95 451 499	106 600 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	125 489	1 085 061
		826 948 452	774 888 802
Kassa och bank	19	580 455	964 597
Summa omsättningstillgångar		1 155 754 639	1 062 724 338
SUMMA TILLGÅNGAR		1 166 704 524	1 063 767 110

7

my
R

2024062026267

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	16	455 670 660	454 929 335
Årets resultat		-24 768 432	741 325
		<u>430 902 228</u>	<u>455 670 660</u>
Summa eget kapital		<u>431 022 228</u>	<u>455 790 660</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för garantiåtaganden	17	32 643 813	30 052 100
		<u>32 643 813</u>	<u>30 052 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		55 162 820	51 354 373
Skulder till koncernföretag	21	284 040 326	259 034 729
Övriga kortfristiga skulder		284 522 555	185 225 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	79 312 782	82 309 520
		<u>703 038 483</u>	<u>577 924 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 166 704 524</u>	<u>1 063 767 110</u>

f

my
E

2024062026268

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-34 675 545	-6 846 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	20	2 591 713	1 834 569
		-32 083 832	-5 011 892
Betald skatt		13 190 690	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-18 893 142	-5 011 854
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-41 354 793	-63 439 491
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-65 250 340	-12 117 174
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		125 114 133	71 363 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-384 142	-9 204 815
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	7 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	7 800 000
Årets kassaflöde		-384 142	-1 404 815
Likvida medel vid årets början		964 597	2 369 412
Likvida medel vid årets slut	19	580 455	964 597

2024062026269

2

mf
E

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jmf med fg år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År

5

Övriga fordringar

Fordringar mot bostadsrättsföreningar under pågående entreprenad redovisas som en kortfristig övrig fordran.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Projekt- och exploateringsfastigheter och bostadsrättsandelar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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 nedlagda kostnader och nettoförsäljningsvärde med hänsyn till återstående kostnader till färdigställandet.

Bostadsrättsandelar avser sådana andelar som finns i bolagets ägo till dess att äganderätten övergår till slutlig kund och redovisas därmed som en omsättningstillgång under varulagret.

2

my
B

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell 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 eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det 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 uppsägning 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 nuvärdeberäknats.

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

Avsättningar

Avsättningar för garantikostnader görs enligt schablon i relation till entreprenadsumman i samband med att entreprenaden färdigställs. Avsättning görs även för uppskattade belopp avseende de åtaganden som bedöms sannolika på balansdagen.

Intäkter

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Intäksredovisning sker i enlighet med färdigställandemetoden, vilket innebär att pågående projekt vinstavräknas först vid färdigställandet.

✓

W
P2

Koncernbidrag

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Eventuella koncernbidrag som lämnas/erhålls redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Summa av totala tillgångar.

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Avsättning för garantiåtaganden

Avsättningar för garantiåtaganden är schabloniserade bedömningar som baserar sig på historiska utfall. Det finns inga specifika faktiska omständigheter som ligger till grund för bedömningen.

I de fall tvister kring garantiarbete förekommer bedöms dessa utifrån den risk och exponering som företagsledningen uppskattar på basis av tillgänglig information.

Inkurans i varulager

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 någon väsentlig risk 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 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Ersättning till revisorer kostnadsförs i koncernmodern OBOS Kärnhem AB, org. nr. 556312-2679

Not 4 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	229 447	525 798
Mellan ett och fem år	35 193	238 645
Senare än fem år	-	-
	<hr/> 264 640	<hr/> 764 443
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	428 891	422 552

Leasingavgifterna består framförallt av leasingavgifter för bilar samt lokalhyra.

7

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Män	7	8
Kvinnor	8	5
Totalt	15	13

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelse och VD	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	9 497 812	8 365 123
Summa	9 497 812	8 365 123
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 943 381 1 441 519	4 822 808 1 678 075

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 kr (f.å. 0 kr) styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (f.å. 0 kr).

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 0 kr (0 kr) andra ledande befattningshavare än styrelse och VD.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	30 309 034	-
Ränteintäkter, övriga	2 497 160	207 527
Summa	32 806 194	207 527

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-11 921 284	-
Räntekostnader, övriga	-2 162	-18 001
Summa	-11 923 446	-18 001

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållet koncernbidrag	-	7 800 000
Summa	-	7 800 000

g

my
P2

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-20 589
Uppskjuten skatt	9 907 113	-191 625
	9 907 113	-212 214

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	7 143 162	-196 429
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 580 713	-1 061 809
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 344 664	209 251
Utnyttjat skattemässigt underskott	-	1 028 398
Ej utnyttjade skattemässiga underskott	-9 907 113	-
Redovisad effektiv skatt	-	-20 589

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	262 245	262 245
	<u>262 245</u>	<u>262 245</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-262 245	-260 146
-Årets avskrivning	-	-2 099
	<u>-262 245</u>	<u>-262 245</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 042 772	1 234 397
- Årets förändring	9 907 113	-191 625
Uppskjuten skattefordran	10 949 885	1 042 772

Not 12 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
Nedlagda kostnader på ej avslutade uppdrag	845 769 092	534 523 971
Fakturerat på ej avslutade uppdrag	-628 442 072	-331 634 335
Totalt	217 327 020	202 889 636

2

W
R

Not 13 Bostadsrättsandelar

Bolaget har skrivit upplåtelseavtal med olika bostadsrättsföreningar avseende förvärv av bostadsrättslägenheter. Bolaget har på balansdagen 11 st (17 st) bostadsrätter till ett totalt värde om 40 187 000 kr (47 912 000 kr). Motsvarande skuldpost ligger som en kortfristig skuld i balansräkningen.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	20 007	338 215
Upplupna intäkter	105 481	746 846
	125 488	1 085 061

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	100	100
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 16 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 430 902 227, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	455 670 660
Årets förlust	-24 768 432
Disponeras så att i ny räkning överföres	430 902 228

Not 17 Avsättningar för garantikostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Garantikostnader		
Vid årets början	30 052 100	28 219 630
Utnyttjat under året	-3 365 125	-4 667 530
Avsatt under året	5 956 838	6 500 000
Redovisat värde vid årets slut	32 643 813	30 052 100

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna projektkostnader	62 958 229	73 123 727
Upplupna löner	88 229	187 256
Upplupna semesterlöner	1 600 169	1 523 510
Upplupna sociala avgifter	782 436	834 153
Övriga upplupna kostnader	13 883 719	6 640 874
	79 312 782	82 309 520

✓

my
RE

Not 19 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	580 455	964 597
	<u>580 455</u>	<u>964 597</u>

Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	-	2 099
Övriga avsättningar	2 591 713	1 832 470
	<u>2 591 713</u>	<u>1 834 569</u>

✓

my
PE

2024062026276

2024062026277

Not 21 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Kärnhem Svenska AB, org. nr. 556740-3232, med säte i Växjö. OBOS Kärnhem koncernen ingår sedan 2013-04-25 i BWG Homes AS koncernen, org. nr 988 737 798 och med säte i Oslo.

BWG Homes AS är sedan 2014-07-01 helägt av OBOS koncernen, org. nr. 937 052 766.

Bolaget ingår i den koncernredovisning som upprättas av OBOS BBL, org. nr. 937 052 766.

OBOS koncernredovisning finns att tillgå på adress: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo.

Försäljningar till andra koncernföretag har skett med 21 728 335 kr (föreg. år. 26 970 194 kr). Inköp från andra koncernföretag har skett med 56 619 442 kr (föreg. år. 126 954 754 kr).

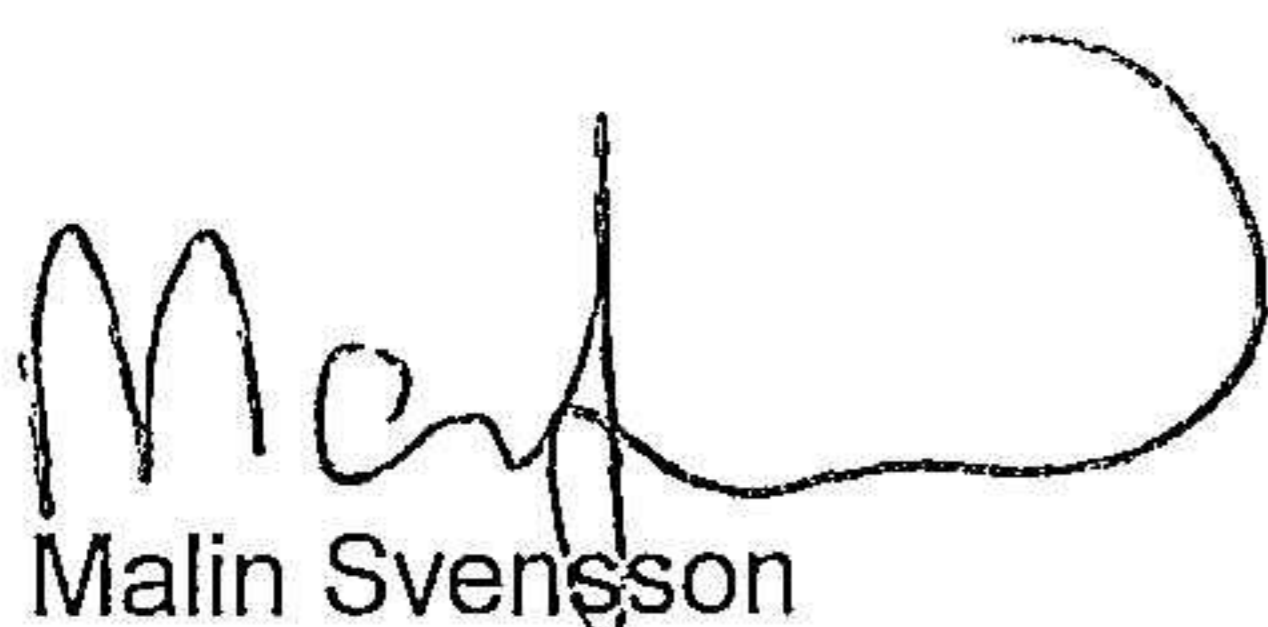
En större del av bolagets banktillgodohavande ingår i moderbolagets koncernbankkonto. Bolagets andel av koncernbankkontot klassificeras som fordringar/skulder hos koncernföretag i balansräkningen.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

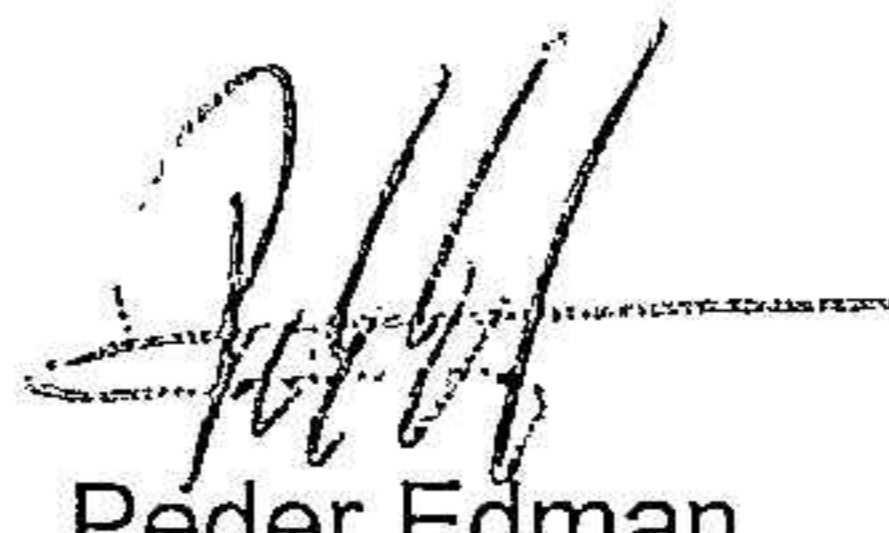
	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknas av samtliga i Växjö 2024-05-31



Malin Svensson
Verkställande direktör och styrelseordförande



Peder Edman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06 - 12

Ernst & Young Aktiebolag



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



2024062026278

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, org.nr 556653-3922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalandena

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 Kärnhem Bostadsproduktion 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 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.

Rimlig säkerhet

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.

f

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 Kärnhem Bostadsproduktion AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Kärnhem Bostadsproduktion 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 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.

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

Stockholm den 13 juni 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor