

Årsredovisning för
OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB
556653-3922

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023-06-19
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö 2023-06-19



Malin Svensson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 556653-3922 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	657 916 183	512 773 608	634 651 057	113 145 770
Resultat efter finansiell poster	-6 846 461	-20 874 759	29 470 824	44 539 778
Balansomslutning	1 063 767 110	989 829 609	975 349 379	927 389 344
Soliditet %	43	46	47	23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2022 haft en bra försäljning, totalt såldes 315 bostäder i koncernen (förg. år 330 st). Bolaget förfogar över cirka 3 000 byggrätter runt om i södra och mellersta Sverige.

Under året har 267 bostäder färdigställts samt 463 bostäder byggstartats.

2

2023062217812

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kriget i Ukraina har haft en påverkan på verksamheten för OBOS Kärnhem-koncernen. Utöver den humanitära katastrof som kriget innebär har det för OBOS Kärnhem-koncernen haft en påverkan dels genom en ökad osäkerhet i materialtillgång, dels prisökningar i entreprenader. Denna osäkerhet har behandlats omgående av OBOS Kärnhem-koncernen genom ett ökat fokus på att entreprenörer säkerställer materialtillgång redan i ett tidigt skede för att hålla startade projekts tidplaner så att kunderna kan tillträda sina nya bostäder enligt avtalade datum.

OBOS följer även myndigheternas krav på skärpta rutiner för att efterleva de sanktioner som riktats mot Ryssland i samband med detta krig.

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	454 846 897	82 438
Omföring föregående års resultat			82 438	-82 438
Årets resultat				741 325
Vid årets slut	100 000	20 000	454 929 335	741 325

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 455 670 660, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	454 929 335
Årets vinst	741 325
Disponeras så att i ny räkning överföres	455 670 660

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

J

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		657 916 183	512 773 608
Förändring av pågående entreprenader för annans räkning		111 816 208	-
Övriga rörelseintäkter		-	49 368
		<u>769 732 391</u>	<u>512 822 976</u>
Rörelsens kostnader			
Mark- och entreprenadkostnader		-708 476 088	-461 737 248
Övriga externa kostnader	3,4	-55 013 185	-56 981 495
Personalkostnader	5	-13 277 006	-14 893 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 099	-8 396
Rörelseresultat		<u>-7 035 987</u>	<u>-20 797 777</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	6	207 527	-
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-18 001	-76 983
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 846 461</u>	<u>-20 874 760</u>
Bokslutsdispositioner	8	7 800 000	21 000 000
Resultat före skatt		<u>953 539</u>	<u>125 240</u>
Skatt på årets resultat	9	-212 214	-42 803
Årets resultat		<u>741 325</u>	<u>82 438</u>

2023062217813

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	2 099
		-	2 099
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	1 042 772	1 234 397
		1 042 772	1 234 397
Summa anläggningstillgångar		1 042 772	1 236 496
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbete	12	202 889 636	90 975 220
Bostadsrättsandelar	13	47 912 000	73 188 000
Projekt- och exploateringsfastigheter		36 069 303	59 268 227
		286 870 939	223 431 447
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 937 622	27 365 248
Fordringar hos koncernföretag	21	651 409 393	653 153 588
Aktuell skattefordran		13 856 230	13 876 857
Övriga fordringar		106 600 496	67 758 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 085 061	638 113
		774 888 802	762 792 255
Kassa och bank	19	964 597	2 369 412
Summa omsättningstillgångar		1 062 724 338	988 593 114
SUMMA TILLGÅNGAR		1 063 767 110	989 829 610

2

2023062217814

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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	454 929 335	454 846 897
Årets resultat		741 325	82 438
		<u>455 670 660</u>	<u>454 929 335</u>
Summa eget kapital		<u>455 790 660</u>	<u>455 049 335</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för garantiåtaganden	17	30 052 100	28 219 630
		<u>30 052 100</u>	<u>28 219 630</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	10 879 000
Leverantörsskulder		51 354 373	28 050 725
Skulder till koncernföretag	21	239 034 729	246 934 914
Övriga kortfristiga skulder		205 225 728	161 953 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	82 309 520	58 742 703
		<u>577 924 350</u>	<u>506 560 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 063 767 110</u>	<u>989 829 611</u>

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 846 461	-20 874 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	20	1 834 569	5 742 748
		-5 011 892	-15 132 011
Betald skatt		38	-11 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 011 854	-15 143 228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-63 439 491	156 270 456
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 117 174	-170 363 068
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		71 363 704	8 663 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 204 815	-20 572 398
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		7 800 000	21 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 800 000	21 000 000
Årets kassaflöde		-1 404 815	427 602
Likvida medel vid årets början		2 369 412	1 941 810
Likvida medel vid årets slut	19	964 597	2 369 412

J

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

✓

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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.

γ

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	525 798	541 695
Mellan ett och fem år	238 645	446 168
Senare än fem år	-	-
	<hr/> 764 443	<hr/> 987 863
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	422 552	538 703

Leasingavgifterna består framförallt av leasingavgifter för bilar samt lokalhyra.

2

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	8	8
Kvinnor	5	8
Totalt	13	16

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2022-12-31	2021-12-31
Andel kvinnor		
Styrelse och VD	33%	33%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	8 365 123	9 144 558
Summa	8 365 123	9 144 558
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 822 808 1 678 075	5 145 165 1 581 092

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	207 527	-
Summa	207 527	-

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-18 001	-76 983
Summa	-18 001	-76 983

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	7 800 000	21 000 000
Summa	7 800 000	21 000 000

2

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-20 589	-
Uppskjuten skatt	-191 625	-42 803
	-212 214	-42 803

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-196 429	-25 799
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 061 809	-17 003
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	209 251	1 071 200
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
Utnyttjat skattemässigt underskott	1 028 398	-
Ej utnyttjade skattemässiga underskott	-	-1 028 398
Redovisad effektiv skatt	-20 589	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	262 245	262 245
	262 245	262 245
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-260 146	-251 751
-Årets avskrivning	-2 099	-8 395
	-262 245	-260 146
Redovisat värde vid årets slut	-	2 099

Not 11 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran	1 042 772	1 234 397
Uppskjuten skattefordran	1 042 772	1 234 397

Not 12 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Nedlagda kostnader på ej avslutade uppdrag	534 523 971	422 707 764
Fakturerat på ej avslutade uppdrag	-331 634 335	-331 732 544
Totalt	202 889 636	90 975 220

γ

Not 13 Bostadsrättsandelar

Bolaget har skrivit upplåtelseavtal med olika bostadsrättsföreningar avseende förvärv av bostadsrättslägenheter. Bolaget har på balansdagen 17 st (34 st) bostadsrätter till ett totalt värde om 47 912 000 kr (73 188 000 kr). Motsvarande skuldpost ligger som en kortfristig skuld i balansräkningen.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	338 215	130 743
Upplupna intäkter	746 846	507 370
	1 085 061	638 113

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	100	100
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 16 Disposition av vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 455 670 660, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	454 929 335
Årets vinst	741 325
Disponeras så att i ny räkning överföres	455 670 660

Not 17 Avsättningar för garantikostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikostnader		
Vid årets början	28 219 630	22 485 277
Utnyttjat under året	-4 667 530	-3 109 647
Avsatt under året	6 500 000	8 844 000
Redovisat värde vid årets slut	30 052 100	28 219 630

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna projektkostnader	73 123 727	53 931 491
Upplupna löner	187 256	240 320
Upplupna semesterlöner	1 523 510	1 553 420
Upplupna sociala avgifter	834 153	922 408
Övriga upplupna kostnader	6 640 874	2 095 065
	82 309 520	58 742 704

2

Not 19 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	964 597	2 369 412
	<u>964 597</u>	<u>2 369 412</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.

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	2 099	8 396
Övriga avsättningar	1 832 470	5 734 352
	<u>1 834 569</u>	<u>5 742 748</u>

✓

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 26 970 194 kr (föreg. år. 12 091 768 kr). Inköp från andra koncernföretag har skett med 126 954 754 kr (föreg. år. 84 833 368 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknas av samtliga i Växjö 2023-06-15



Malin Svensson
Verkställande direktör och styrelseordförande



Peder Edman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-19

Ernst & Young Aktiebolag



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062217825

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

uppträda 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

2023062217826

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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till OBOS Kärnhem Bostadsproduktion 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 19 juni 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor