

Årsredovisning för  
**OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB**  
556653-3922

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

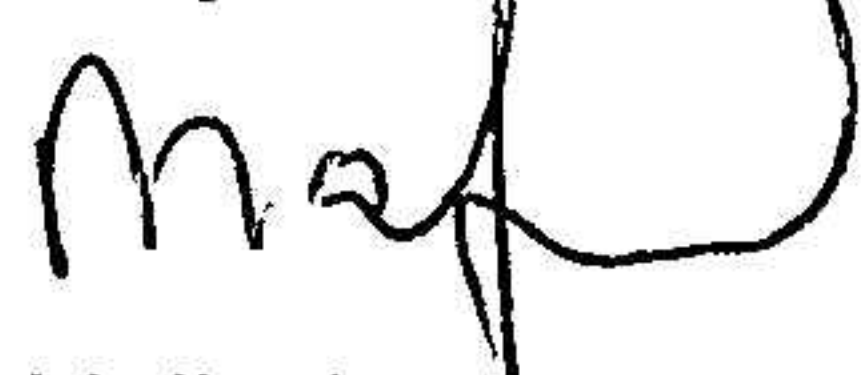
Innehållsförteckning:

Sida

### 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 2025-05-15  
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö 2025-05-15



Malin Svensson  
Styrelseordförande, vd

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 556653-3922 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### 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 i den norska koncernen OBOS BBL org.nr: 937 052 766, en medlemsägd organisation med säte i Oslo.

Bolaget är verksamt inom bygg- och fastighetsbranschen med huvudsaklig inriktning på bostadsexploatering. Affärsområdet omfattar södra och mellersta Sverige.

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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	970 414 898	449 304 543	657 916 183	512 773 608
Resultat efter finansiell poster	-103 049 521	-34 675 545	-6 846 461	-20 874 759
Balansomslutning	954 589 797	1 166 704 524	1 063 767 110	989 829 609
Soliditet %	37	37	43	46

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har under 2024 sålt 186 (90) bostäder. Bolaget förfogar över cirka 3 000 byggrätter runt om i södra och mellersta Sverige.

Under året har 472 (201) bostäder färdigställts samt 82 (53) bostäder byggstartats.

OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB är från och med 2025-01-01 ett helägt dotterbolag till OBOS Sverige AB, org.nr: 556723-6087. OBOS Sverige AB ingår i den norska koncernen OBOS BBL som är samma toppmoderbolag som förut.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi förväntar oss en fortsatt stabilisering av räntor samt förhoppningsvis ytterligare sänkningar 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	455 670 660	-24 768 432
Omföring föregående års resultat			-24 768 433	
Årets resultat				-76 110 531
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>430 902 227</b>	<b>-100 878 963</b>

### Förslag till disposition av företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 354 791 696 , disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	430 902 227
Årets förlust	-76 110 531
<b>Disponeras så att i ny räkning överföres</b>	<b>354 791 696</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		970 414 898	449 304 543
Förändring av pågående entreprenader för annans räkning		-531 362 317	311 245 121
Övriga rörelseintäkter		20 260	21 106
		<u>439 072 841</u>	<u>760 570 770</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Mark- och entreprenadkostnader		-501 450 533	-748 542 174
Övriga externa kostnader	3,4	-47 755 023	-53 085 341
Personalkostnader	5	-13 274 056	-14 501 548
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-123 406 771</u>	<u>-55 558 293</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	6	31 910 431	32 806 194
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-11 553 181	-11 923 446
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-103 049 521</u>	<u>-34 675 545</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-103 049 521</u>	<u>-34 675 545</u>
Skatt på årets resultat	8	26 938 990	9 907 113
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-76 110 531</b></u>	<u><b>-24 768 432</b></u>

2025051914624

2025051914625

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	37 888 875	10 949 885
		37 888 875	10 949 885
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 888 875</b>	<b>10 949 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Pågående arbete	11	122 421 855	217 327 020
Bostadsrättsandelar	12	69 930 000	40 187 000
Projekt- och exploateringsfastigheter		89 995 862	70 711 712
		282 347 717	328 225 732
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		127 065 918	72 859 991
Fordringar hos koncernföretag	20	456 883 116	657 845 933
Aktuell skattefordran		978 229	665 540
Övriga fordringar		48 374 096	95 451 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	247 655	125 489
		633 549 014	826 948 452
<b>Kassa och bank</b>	18	<b>804 191</b>	<b>580 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>916 700 922</b>	<b>1 155 754 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>954 589 797</b>	<b>1 166 704 524</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	15	430 902 227	455 670 660
Årets resultat		-76 110 531	-24 768 432
		<u>354 791 696</u>	<u>430 902 228</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>354 911 696</u>	<u>431 022 228</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för garantiåtaganden	16	24 534 142	32 643 813
		<u>24 534 142</u>	<u>32 643 813</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		24 735 364	55 162 820
Skulder till koncernföretag	20	262 987 624	284 040 326
Övriga kortfristiga skulder		173 353 028	284 522 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	114 067 943	79 312 782
		<u>575 143 959</u>	<u>703 038 483</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>954 589 797</u>	<u>1 166 704 524</u>

2025051914626



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-103 049 521	-34 675 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	19	-8 109 672	2 591 713
		-111 159 193	-32 083 832
Betald skatt		-312 689	13 190 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-111 471 882</b>	<b>-18 893 142</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		45 878 015	-41 354 793
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		193 712 127	-65 250 340
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-127 894 524	125 114 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>223 736</b>	<b>-384 142</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-	-
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>223 736</b>	<b>-384 142</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>580 455</b>	<b>964 597</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18</b>	<b>804 191</b>	<b>580 455</b>

2025051914627

## 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 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.

### 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	-	229 447
Mellan ett och fem år	-	35 193
Senare än fem år	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	264 640
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	163 232	428 891

Leasingavgifterna består av leasingavgifter för bilar. Framtida leasingkostnader för bilar kommer ligga i annat bolag inom koncernen.

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	6	7
Kvinnor	7	8
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>15</b>

### Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelse och VD	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	9 412 736	9 497 812
<b>Summa</b>	<b>9 412 736</b>	<b>9 497 812</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	5 108 938 1 603 490	4 943 381 1 441 519

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	30 603 391	30 309 034
Ränteintäkter, övriga	1 307 040	2 497 160
<b>Summa</b>	<b>31 910 431</b>	<b>32 806 194</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-11 528 271	-11 921 284
Räntekostnader, övriga	-24 910	-2 162
<b>Summa</b>	<b>-11 553 181</b>	<b>-11 923 446</b>

2025051914631

2025051914632

### Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	26 938 990	9 907 113
	<b>26 938 990</b>	<b>9 907 113</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	21 228 201	7 143 162
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 257 519	-2 580 713
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 769 280	5 344 664
Utnyttjat skattemässigt underskott	-	-
Ej utnyttjade skattemässiga underskott	-21 739 962	-9 907 113
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-262 245
	<u>-262 245</u>	<u>-262 245</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 10 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	10 949 885	1 042 772
- Årets förändring	26 938 990	9 907 113
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>37 888 875</b>	<b>10 949 885</b>

### Not 11 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Nedlagda kostnader på ej avslutade uppdrag	314 406 775	845 769 092
Fakturerat på ej avslutade uppdrag	-191 984 920	-628 442 072
<b>Totalt</b>	<b>122 421 855</b>	<b>217 327 020</b>



### Not 12 Bostadsrättsandelar

Bolaget har skrivit upplåtelseavtal med olika bostadsrättsföreningar avseende förvärv av bostadsrättslägenheter. Bolaget har på balansdagen 28 st (11 st) bostadsrätter till ett totalt värde om 69 930 000 kr (40 187 000 kr). Motsvarande skuldpost ligger som en kortfristig skuld i balansräkningen.

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	247 655	20 007
Upplupna intäkter	-	105 481
	<b>247 655</b>	<b>125 488</b>

### Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	100	100
Kvotvärde	1 000	1 000

### Not 15 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 354 791 696, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	430 902 227
Årets förlust	-76 110 531
<b>Disponeras så att i ny räkning överföres</b>	<b>354 791 696</b>

### Not 16 Avsättningar för garantikostnader

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Garantikostnader</b>		
Vid årets början	32 643 813	30 052 100
Utnyttjat under året	-17 002 298	-3 365 125
Avsatt under året	8 892 627	5 956 838
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 534 142</b>	<b>32 643 813</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna projektkostnader	76 390 946	62 958 229
Upplupna löner	-	88 229
Upplupna semesterlöner	1 578 630	1 600 169
Upplupna sociala avgifter	848 451	782 436
Övriga upplupna kostnader	35 249 916	13 883 719
	<b>114 067 943</b>	<b>79 312 782</b>

### Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	804 191	580 455
	<b>804 191</b>	<b>580 455</b>

### Not 19 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.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	-	-
Övriga avsättningar	-8 109 672	2 591 713
	<u>-8 109 672</u>	<u>2 591 713</u>

### Not 20 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Kärnhem Svenska AB, org. nr. 556740-3232, med säte i Växjö som i sin tur ägs av OBOS Kärnhem AB, org. nr. 556312-2679. OBOS Kärnhem AB är sedan 2025-01-01 ett helägt dotterbolag till OBOS Sverige AB, org. nr. 556723-6087 som i sin tur är ett helägt dotterbolag till BWG Homes AS koncernen, org. nr 988 737 798 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 samt på [www.obos.no](http://www.obos.no)

Försäljningar till andra koncernföretag har skett med 10 986 331 kr (föreg. år. 21 728 335 kr). Inköp från andra koncernföretag har skett med 71 167 920 kr (föreg. år. 56 619 442 kr).

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

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Årsredovisningen undertecknas av samtliga den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Malin Svensson  
Verkställande direktör och styrelseordförande

Joakim Henriksson  
Styrelseledamot

Anders Fransson  
Styrelseledamot

Sara Blanck  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Oskar Rosenkvist  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546081879

## Dokument

OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2025-05-07 09:14:43 CEST (+0200) av Sara  
Blanck (SB1)  
Färdigställt 2025-05-07 16:52:46 CEST (+0200)

## Initierare

Sara Blanck (SB1)  
Obos BBL  
sara.blanck@oboskarnhem.se

## Signerare

Malin Svensson (MS)  
OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB  
Personnummer 750411-3627  
malin.svensson@oboskarnhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN CAROLINE JOHANNA SVENSSON"  
Signerade 2025-05-07 10:30:41 CEST (+0200)

Sara Blanck (SB2)  
OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB  
Personnummer 730626-4024  
sara.blanck@oboskarnhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SARA MARTA BLANCK"  
Signerade 2025-05-07 10:06:12 CEST (+0200)

Anders Fransson (AF)  
OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB  
Personnummer 780615-2497  
anders.fransson@obos.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS FRANSSON"  
Signerade 2025-05-07 10:34:36 CEST (+0200)

Joakim Henriksson (JH)  
OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB  
Personnummer 661020-2456  
joakim.henriksson@obos.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM HENRIKSSON"  
Signerade 2025-05-07 16:35:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546081879

Oskar Rosenkvist (OR)  
Ernst & Young AB  
*Personnummer 870624-2412*  
*oskar.rosenkvist@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"OSKAR ROSENKVIST"*  
*Signerade 2025-05-07 16:52:46 CEST (+0200)*

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





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 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 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 Kärnhem Bostadsproduktion ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed 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. Risker 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.



## 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till OBOS Kärnhem Bostadsproduktion 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Oskar Rosenkvist  
Auktoriserad revisor

2025051914640

# PENNEO

Signaturerna 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."

## OSKAR ROSENKVIST

Auktoriserad revisor

Serienummer: 21f8d353833b90[...]d4ae84119cde5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 14:54:08 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 försett 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: APJ9U-VSZJA-RJ3SB-7FL9F-LNZ7U-O77CP