

# Årsredovisning

för

## Unobo Fastigheter Dalhem AB

559106-8894

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2024-05-31



Krister Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Fastigheter Dalhem AB**  
559106-8894

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

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	12



Styrelsen för Unobo Fastigheter Dalhem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter, och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheterna Edvard 1, Edvin 2, Elof 1 samt Elias 1.

Bolaget ägs till 100% av Unobo Holding 2 AB, org nr 559276-5621.  
Koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Skåne län, Helsingborg kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

På grund av en covenantöverträdelse per 2023-12-31 klassificeras bolagets externa lån som kortfristigt. Överträdelsen har i mars 2024 reparerats enligt villkor i det ursprungliga avtalet genom att bolaget har pantsatt amorteringsbeloppet på ett konto hos kreditgivaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	45 447	43 732	43 306	42 972	41 825
Resultat efter finansiella poster	-11 205	-909	5 237	16 671	12 552
Balansomslutning	628 121	636 162	650 114	338 351	441 623
Soliditet (%)	25,5	28,7	30,3	7,8	2,3

2024062713665

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	197 566	-15 034	182 582
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-15 034	15 034	0
Årets resultat			-22 633	-22 633
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>182 532</b>	<b>-22 633</b>	<b>159 949</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	182 531 969
årets förlust	-22 632 503
	<b>159 899 466</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	159 899 466
	<b>159 899 466</b>

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



2024062713666

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		45 447	43 732
Övriga rörelseintäkter		118	71
		<b>45 565</b>	<b>43 803</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-23 235	-24 599
Övriga externa kostnader		-480	-497
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 881	-10 654
		<b>-34 596</b>	<b>-35 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 970</b>	<b>8 054</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	65	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-22 240	-8 989
		<b>-22 175</b>	<b>-8 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 205</b>	<b>-909</b>
Bokslutsdispositioner	4	-10 470	-14 111
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 675</b>	<b>-15 020</b>
Skatt på årets resultat	5	-958	-14
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 633</b>	<b>-15 034</b>



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

626 435

634 410

Inventarier, verktyg och installationer

7

26

26

Pågående nyanläggningar avseende materiella  
anläggningstillgångar

8

904

203

627 365

634 639

**Summa anläggningstillgångar**

627 365

634 639

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

38

70

Övriga fordringar

189

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

529

1 449

756

1 523

**Summa omsättningstillgångar**

756

1 523

**SUMMA TILLGÅNGAR**

628 121

636 162

2024062713667



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

182 532

197 566

Årets resultat

-22 633

-15 034

159 899

182 532

**Summa eget kapital**

159 949

182 582

**Obeskattade reserver**

9

1 160

0

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

493

253

**Summa avsättningar**

493

253

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

427 987

**Summa långfristiga skulder**

0

427 987

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

427 387

0

Leverantörsskulder

936

2 923

Skulder till koncernföretag

32 589

17 567

Övriga skulder

777

68

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 830

4 783

**Summa kortfristiga skulder**

466 518

25 341

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

628 121

636 162

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

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

Stomme, Stomkomplettering, Grund, Innerväggar	100
Fasad, Fönster, Yttertak, El, Vatten, Ventilation, Värme	40
Tekniska installationer	20
Inre ytskikt, Tillval äldre	50
Tillval längre livslängd	33
Tillval kortare livslängd	10
Vitvaror	12
Inventarier och verktyg	5
Markanläggningar	20

## **Inkomstskatter**

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

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

## **Fusion**

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

De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden med tillämpning av punkt 2.8.

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	43	22
Övriga ränteintäkter	22	3
	<b>65</b>	<b>26</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-709	-103
Övriga räntekostnader	-21 531	-8 886
	<b>-22 240</b>	<b>-8 989</b>

## Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-1 160	0
Lämnade koncernbidrag	-9 310	-14 111
	<b>-10 470</b>	<b>-14 111</b>

## Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-717	-13
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-241	-1
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-958</b>	<b>-14</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	663 393	659 956
Inköp	746	615
Omklassificeringar	2 159	2 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>666 298</b>	<b>663 393</b>
Ingående avskrivningar	-28 983	-18 331
Årets avskrivningar	-10 880	-10 652
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 863</b>	<b>-28 983</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>626 435</b>	<b>634 410</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
Ingående avskrivningar	-19	-17
Årets avskrivningar	-1	-2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20</b>	<b>-19</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26</b>	<b>26</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203	1 545
Inköp	2 861	1 480
Omklassificeringar	-2 159	-2 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>904</b>	<b>203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>904</b>	<b>203</b>

### Not 9 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2023	1 160	0
	<b>1 160</b>	<b>0</b>

2024062713673

**Not 10 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	253	252
Årets avsättningar	241	1
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>493</b>	<b>253</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	421 200	421 200
	<b>421 200</b>	<b>421 200</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avseende covenantsöverträdelsen så hanteras denna i samförstånd med kreditgivaren. I mars 2024 pantsattes amorteringsbeloppet på ett nytt konto hos kreditgivaren.



### Not 13 Uppgifter om moderföretag

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

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

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Carl-Johan Hansson  
Ordförande

Erik Hävermark

Krister Karlsson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515755751

## Dokument

ÅR 309166 Unobo Fastigheter Dalhem AB 230101-231231  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-04-22 09:16:13 CEST (+0200) av Robert  
Gecer (RG)  
Färdigställt 2024-04-22 22:02:38 CEST (+0200)

## Initierare

Robert Gecer (RG)  
Riksbyggen  
robert.gecer@riksbyggen.se  
+46706588529

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-JOHAN HANSSON"  
Signerade 2024-04-22 09:43:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-04-22 11:02:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515755751

2024062713676

Erik Hävermark (EH1)

Unobo

*Personnummer 791105-0511*

*erik.havermark@sveafastigheter.se*

+46769462342



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

*Signerade 2024-04-22 16:40:36 CEST (+0200)*

Emil Helmerson (EH2)

PWC

*Personnummer 920612-1338*

*emil.helmerson@pwc.com*

+46725849144



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

*Signerade 2024-04-22 22:02:38 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo Fastigheter Dalhem AB, org.nr 559106-8894

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Fastigheter Dalhem AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Unobo Fastigheter Dalhem AB.

### 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 Unobo Fastigheter Dalhem 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 ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-22 20:03:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062713679