

**Årsredovisning**  
för  
**OBM Fastighets AB**  
556980-2837

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Mats Dahlin, Styrelseledamot  
2024-06-14

Styrelsen och verkställande direktören för OBM Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 876	1 869	1 777	1 709	1 720
Resultat efter finansiella poster	207	359	506	495	683
Soliditet (%)	27,0	26,1	24,7	23,2	24,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	75 000	3 603 997	475 000	2 158 043	314 452	<b>6 626 492</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				314 452	-314 452	<b>0</b>
Avskrivn av uppskriven tillgång		-73 902		73 902		<b>0</b>
Årets resultat					171 333	<b>171 333</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 000</b>	<b>3 530 095</b>	<b>475 000</b>	<b>2 546 397</b>	<b>171 333</b>	<b>6 797 825</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	475 000
balanserad vinst	2 546 397
årets vinst	171 333
	<b>3 192 730</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 192 730
	<b>3 192 730</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 875 584	1 868 538
Övriga rörelseintäkter	41 339	0
	<b>1 916 923</b>	<b>1 868 538</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-475 676	-564 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-406 507	-406 507
	<b>-882 183</b>	<b>-971 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 034 740</b>	<b>897 410</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 488	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	-831 594	-538 071
	<b>-828 106</b>	<b>-537 927</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>206 634</b>	<b>359 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>206 634</b>	<b>359 483</b>
Skatt på årets resultat	-35 301	-45 031
<b>Årets resultat</b>	<b>171 333</b>	<b>314 452</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3	24 159 945	24 566 451
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
		<b>24 159 945</b>	<b>24 566 451</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 159 945</b>	<b>24 566 451</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		386 273	83 094
Aktuella skattefordringar		71 233	56 729
Övriga fordringar		77 669	34 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 659	45 521
		<b>564 834</b>	<b>219 890</b>
<i>Kassa och bank</i>		308 656	567 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>873 490</b>	<b>787 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 033 435</b>	<b>25 354 225</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		75 000	75 000
Uppskrivningsfond	5	3 530 095	3 603 997
		<b>3 605 095</b>	<b>3 678 997</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Fri överkursfond		475 000	475 000
Balanserad vinst		2 546 397	2 158 043
Årets resultat		171 333	314 452
		<b>3 192 730</b>	<b>2 947 495</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 797 825</b>	<b>6 626 492</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6, 7	915 868	935 042
<b>Summa avsättningar</b>		<b>915 868</b>	<b>935 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3	14 000 000	14 000 000
Övriga skulder		2 192 000	2 682 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 192 000</b>	<b>16 682 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	8	4 364	18 320
Övriga skulder		502 193	501 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		621 185	590 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 127 742</b>	<b>1 110 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 033 435</b>	<b>25 354 225</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	30-100 år
- Stomme	100 år
- Stammar, värme, el, VVS, ventilation	30-50 år
- Fasader, yttertak	30-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. 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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 824 916	21 821 205
Inköp		3 711
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 824 916</b>	<b>21 824 916</b>
Ingående avskrivningar	-1 797 504	-1 484 073
Årets avskrivningar	-313 431	-313 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 110 935</b>	<b>-1 797 504</b>
Ingående uppskrivningar	4 539 039	4 632 115
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-93 076	-93 076
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 445 963</b>	<b>4 539 039</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 159 944</b>	<b>24 566 451</b>

**Not 3 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	89 000	89 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 000</b>	<b>89 000</b>
Ingående avskrivningar	-89 000	-89 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89 000</b>	<b>-89 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	3 603 997	3 677 899
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-73 902	-73 902
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 530 095</b>	<b>3 603 997</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	935 042	954 216
Under året återförda belopp	-19 174	-19 174
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>915 868</b>	<b>935 042</b>

**Not 7 Temporära skillnader**

**2023-12-31**

**Temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld**

	<b>Redovisat värde</b>	<b>Skattemässigt värde</b>	<b>Temporär skillnad</b>
Byggnader och mark	24 159 945	19 713 982	4 445 963
	<b>24 159 945</b>	<b>19 713 982</b>	<b>4 445 963</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 000 000 kronor och övriga skulder om 2 592 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 000 000	14 000 000
Övriga skulder	2 192 000	2 682 000
	<b>16 192 000</b>	<b>16 682 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	400 000	400 000
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

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

Stockholm 2024-06-04

*Peter Olsson*  
Peter Olsson  
Ordförande

*Anders Graaf*  
Anders Graaf

*Conny Persson*  
Conny Persson

*Håkan Rocking Johansson*  
Håkan Rocking Johansson

*Kenneth Sundin*  
Kenneth Sundin

*Mats Dahlin*  
Mats Dahlin  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07

*Ann-Christin Björnram Evensen*  
Ann-Christin Björnram Evensen  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OBM Fastighets AB , org.nr 556980-2837

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för OBM Fastighets AB för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till OBM Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för OBM Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till OBM Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro 2024-06-07

*Ann-Christin Björnram Evensen*

Ann-Christin Björnram Evensen

Auktoriserad revisor