

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Holding 21 AB**  
559326-6348

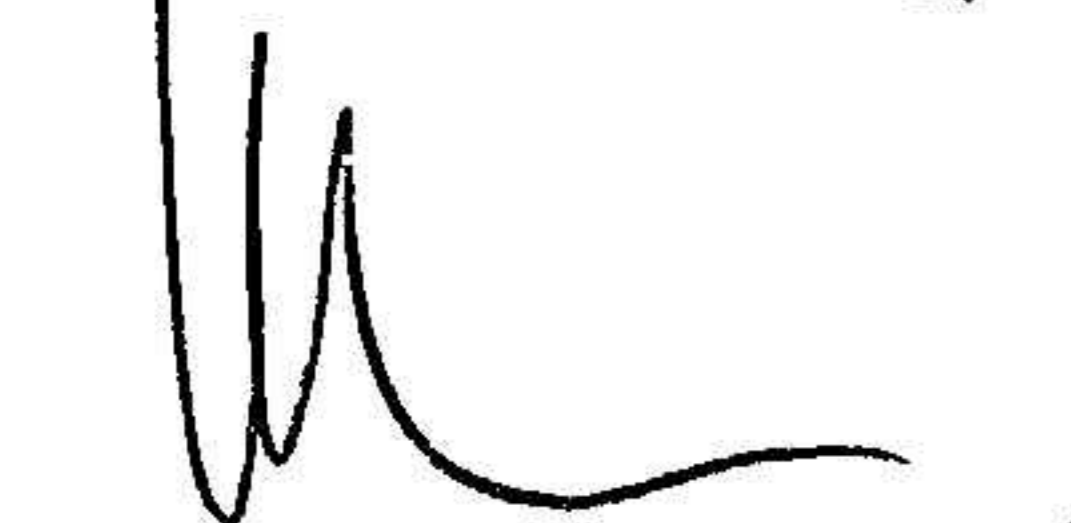
Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Holding 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024 - 07 - 04



Krister Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Holding 21 AB**  
559326-6348

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

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	8

Styrelsen för Unobo Holding 21 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 hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Samtliga aktier ägs av Unobo Holding 22 AB, 559423-7314, som i sin tur ägs av Unobo AB, 559182-0583. Bolaget är en del av SBB koncernen och slutlig koncernmoder är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, som är noterat på Nasdaq Stockholm First North.

Under året har bolaget förvärvat fastighetsbolagen Unbo ESM Nyköping AB, 556897-8232, samt Unobo Trollet AB, 556456-6486.

Under året har bolaget inte haft några anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (18 mån)
Nettoomsättning	0	13
Resultat efter finansiella poster	-2 031	-214
Soliditet (%)	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000		-214 402	<b>-189 402</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-214 402	214 402	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 246 000		<b>2 246 000</b>
Årets resultat			-2 031 494	<b>-2 031 494</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 031 598</b>	<b>-2 031 494</b>	<b>25 104</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 031 598
årets förlust	-2 031 494
	<b>104</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	104
	<b>104</b>

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

2024070811975



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	13 303
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>13 303</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Övriga fastighetskostnader		-9 587	-38 303
Övriga externa kostnader		-7 139	-2 445
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-16 726</b>	<b>-40 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 726</b>	<b>-27 445</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-2 014 663	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-105	-186 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 014 768</b>	<b>-186 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 031 494</b>	<b>-214 402</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 031 494</b>	<b>-214 402</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 031 494</b>	<b>-214 402</b>

2024070811976



## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3

107 478 311

15 843 307

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**107 478 311**

**15 843 307**

**Summa anläggningstillgångar**

**107 478 311**

**15 843 307**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 093 303

711 840

Övriga fordringar

2

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 574

20 451

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 096 879**

**732 291**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 096 879**

**732 291**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**109 575 190**

**16 575 598**

2024070811977



## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 031 598

215 000

Årets resultat

-2 031 494

-214 402

**Summa fritt eget kapital**

**105**

**598**

**Summa eget kapital**

**25 105**

**25 598**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

109 492 185

16 550 000

Övriga skulder

57 900

0

**Summa kortfristiga skulder**

**109 550 085**

**16 550 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**109 575 190**

**16 575 598**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	105	79 442
Externa kostnader	0	107 515
	<b>105</b>	<b>186 957</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

Unobo Pilen 4 AB	559240-0559	100 %	510.695 kr
Unobo Pilen 5 AB	556722-1709	100 %	15.332.612 kr
Unobo ESM Nyköping AB	556897-8232	100 %	44.473.953 kr
Unobo Trollet AB	556456-6486	100 %	44.175.714 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 843 307	0
Inköp	93 649 667	15 843 307
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 492 974</b>	<b>15 843 307</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-2 014 663	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 014 663</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 478 311</b>	<b>15 843 307</b>

### Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Unobo Holding 22 AB, 559423-7314, säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

Unobo Holding 21 AB  
Org.nr 559326-6348

8 (8)

**Not 5 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutningen.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Leiv Synnes  
Ordförande

Annika Ekström

Krister Karlsson

Daniel Tellberg

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

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

2024070811980



# Verifikat

Transaktion 09222115557521205358

## Dokument

Unobo Holding 21 AB Årsredovisning 230101-231231  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2024-06-27 15:12:50 CEST (+0200) av Eva-Lena  
Oldebring (EO)  
Färdigställt 2024-06-27 17:14:13 CEST (+0200)

## Signerare

Eva-Lena Oldebring (EO)  
Riksbyggen  
eva-lena.oldebring@riksbyggen.se  
Signerade 2024-06-27 15:12:50 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)  
SBB  
Personnummer 19700817-6633  
krister@sbbnorden.se  
+46703525665



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-06-27 16:54:47 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)  
SBB  
Personnummer 19651013-8941  
annika.ekstrom@sbbnorden.se  
+46705173169



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2024-06-27 15:19:50 CEST (+0200)

Daniel Tellberg (DT)  
SBB  
Personnummer 19870424-0434  
daniel.tellberg@sbbnorden.se  
+46702863374



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"  
Signerade 2024-06-27 15:39:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557521205358

Leiv Synnes (LS)  
SBB  
*Personnummer 19701231-7835*  
*leiv@sbbnorden.se*  
+46761478482



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"*  
*Signerade 2024-06-27 15:30:24 CEST (+0200)*

Mia Keränen Larsson (MKL)  
EY  
*Personnummer 19760510-9383*  
*mia.keranen.larsson@se.ey.com*  
+46725629167



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"*  
*Signerade 2024-06-27 17:14:13 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 Holding 21 AB, org.nr 559326-6348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Holding 21 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unobo Holding 21 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.

#### 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 Holding 21 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.

#### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

#### 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning av Unobo Holding 21 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Holding 21 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# 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."

**MIA KERÄNEN LARSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6948d55b0e81f2[...]f4ead0f21cf30

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 15:24:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024070811985

Penneo dokumentnyckel: QYU1G-4370G-7IUPX-02CVI-AIWZL-08XXD