

Årsredovisning
för
Unobo Hem i Umeå AB
556748-3903

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Hem i Umeå 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 Hem i Umeå AB
556748-3903

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11



Styrelsen för Unobo Hem i Umeå 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 bedriva köp och försäljning samt förvaltning av fast egendom.

Bolaget äger fastigheterna;

Umeå Åkerbäret 5, Umeå Åkerbäret 15, Umeå Åkerbäret 1, Umeå Gärdet 5, Umeå Gärdet 14, Umeå Trumman 7, Umeå Bytesgärdet 5, Umeå Ripan 6 och Umeå Ödlan 2.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Unobo Holding 5 AB, org nr 559277-1983. Koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	29 047	28 897	28 386	28 112	27 565
Resultat efter finansiella poster	-13 098	377	1 455	2 067	3 612
Balansomslutning	471 618	452 957	453 845	230 798	392 779
Soliditet (%)	24,6	28,6	30,0	12,0	6,6

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	135 885	-6 215	129 771
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-6 215	6 215	0
Årets resultat			-14 221	-14 221
Belopp vid årets utgång	100	129 671	-14 221	115 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 670 736
årets förlust	-14 220 800
	115 449 936
disponeras så att	
i ny räkning överföres	115 449 936
	115 449 936

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		29 047	28 897
Övriga rörelseintäkter		0	26
		29 047	28 923
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-14 909	-14 173
Övriga externa kostnader		-364	-322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 919	-10 691
		-26 192	-25 186
Rörelseresultat		2 855	3 737
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	10	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 963	-3 367
		-15 953	-3 360
Resultat efter finansiella poster		-13 098	377
Bokslutsdispositioner	4		
Periodiseringsfonder		-813	0
Lämnade koncernbidrag		0	-7 106
		-813	-7 106
Resultat före skatt		-13 911	-6 729
Skatt på årets resultat	5	-310	514
Årets resultat		-14 221	-6 215

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

430 106

437 825

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

7

38 531

12 113

468 637

449 938

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

8

1 361

1 168

Summa anläggningstillgångar

469 998

451 106

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

43

Fordringar hos koncernföretag

0

25

Aktuella skattefordringar

465

0

Övriga fordringar

656

955

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

499

828

1 621

1 850

Summa omsättningstillgångar

1 621

1 850

SUMMA TILLGÅNGAR

471 618

452 957

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

129 671

135 885

Årets resultat

-14 221

-6 215

115 450

129 671

Summa eget kapital

115 550

129 771

Obeskattade reserver

9

Periodiseringsfonder

813

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

926

4 349

Skulder till koncernföretag

351 093

315 028

Aktuella skatteskulder

0

43

Övriga skulder

24

635

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 213

3 131

Summa kortfristiga skulder

355 255

323 186

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

471 618

452 957

Noter

Tkr

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 tillgodgöras 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 som 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.

Räntintäkter 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, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsår tillämpas:

Inventarier och verktyg	5
Balkonger	50
Dörrar	40
Entrepertier	40
Fasad	50
Fönster	40
Hiss	20
Inre ytskikt	12
Installationer	30
Byggnadsinventarier	5
Kök och bad	20
Stammar	50
Stomme	90
Tak	25-40
Tvättstuga	20
Vitvaror	12
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 netto redovisas 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.

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	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	5
Övriga ränteintäkter	10	2
	10	7

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-15 919	-3 363
Övriga räntekostnader	-43	-4
	-15 963	-3 367

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-7 106
Avsättning till periodiseringsfonder	-813	0
	-813	-7 106

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Skatt som belastar årets resultat	-503	-5
Uppskjuten skatt	193	519
Totalt redovisad skatt	-310	514

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	536 648	533 151
Omklassificeringar	3 200	3 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539 848	536 648
Ingående avskrivningar	-98 823	-88 132
Årets avskrivningar	-10 919	-10 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 742	-98 823
Utgående redovisat värde	430 106	437 825

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 113	988
Omklassificeringar	-3 200	-3 497
Årets inköp	29 617	14 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 531	12 113
Utgående redovisat värde	38 531	12 113

Not 8 Uppskjuten skattefordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran på temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	1 168	649
Tillkommande fordringar	193	519
	1 361	1 168

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2023	813	0
	813	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	162 327	162 327
	162 327	162 327

Not 11 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 Stockholms kommun..

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 09222115557515615903

Dokument

Årsredovisning Unobo Hem i Umeå AB 230101-231231
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-22 08:56:32 CEST (+0200) av Lina Ullberg (LU)
Färdigställt 2024-04-22 21:01:09 CEST (+0200)

Initierare

Lina Ullberg (LU)
Riksbyggen
lina.ullberg@riksbyggen.se
+46702167096

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 09:37:11 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 11:04:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515615903

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 16:17:28 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 21:01:09 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 Hem i Umeå AB, org.nr 556748-3903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Hem i Umeå 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 Hem i Umeå 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 Hem i Umeå 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 Hem i Umeå 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. 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 Hem i Umeå 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Hem i Umeå 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 19:01:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062713023