

**Unobo AB**  
**Årsredovisning och koncernredovisning**  
Org. nr. 559276-5563

för perioden  
1 januari - 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 21 mars 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 21 mars 2024



Carl Johan Hansson

**Unobo AB**  
**Årsredovisning och koncernredovisning**  
Org. nr. 559276-5563

för perioden  
1 januari - 31 december 2023

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning koncernen	5
Balansräkning koncernen	6
Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen	7
Kassaflödesanalys koncernen	8
Resultaträkning moderbolaget	9
Balansräkning moderbolaget	10
Rapport över förändringar av eget kapital moderbolaget	11
Kassaflödesanalys moderbolaget	12
<b>Noter till de finansiella rapporterna</b>	
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	13
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	18
Not 3 Hyresintäkter	19
Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	20
Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	21
Not 6 Skatter	22
Not 7 Förvaltningsfastigheter	23
Not 8 Materiella anläggningstillgångar	25
Not 9 Eget kapital	26
Not 10 Finansiella risker och riskhantering	27
Not 11 Övriga kortfristiga skulder	28
Not 12 Koncernföretag	29
Not 13 Leasing	31
Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden	32
Not 15 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	33
Not 16 Transaktioner med närstående	36
Not 17 Väsentliga händelser efter balansdagen	37
<b>Signatursida</b>	<b>38</b>

6

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Unobo AB, 559276-5563 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Information om verksamheten

Unobo är ett fastighetsbolag inriktat på hyresrätter. Bolaget finns idag på 15 orter runt om i Sverige och äger och förvaltar 7 157 hyresrätter.

### Väsentliga händelser under året

Den 31 mars 2023 tillträdde Unobo 24 fastigheter med totalt 1 598 lägenheter på åtta olika orter i Sverige. Ytterligare en nyproduktionsfastighet med 42 lägenheter i Kalmar tillkom i juli. Transaktionerna skedde genom att ägarna, SBB och Riksbyggen, tillförde Unobo fastigheterna med totalt 1 640 lägenheter i 25 fastigheter på nio orter.

Fastigheten Guldgubben 1 i Helsingborg med 95 nyproducerade lägenheter avyttrades i juli månad med frånträde den 30 oktober.

Unobos personal, förutom VD, slutade den 15 december och SBB tog över förvaltningen av bolaget. VD slutar under våren 2024.

Vid årets slut uppgår bolagets bokförda kortfristiga skulder till 2 538 miljoner kronor. Av denna summa är 1 033 miljoner kronor kopplade till en covenant-överträdelse som är under hantering. De återstående 1 505 miljoner kronorna utgörs av kortfristiga lån från två nordiska banker. Det finns gynnsamma förutsättningar för att förlänga dessa skulder med de befintliga finansierarna. Refinansieringen av de kortfristiga lånen har skjutits upp för att undvika att bolaget blir bundet av långa finansieringsavtal i händelse av ägarförändringar.

### Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 598 msek (470). Koncernens driftnetto år 2023 är 320 msek (241) och resultat före skatt -181 msek (-171). Koncernens egna kapital per 31 december 2023 uppgick till 6 031 msek (3 749). Se vidare Rapport över förändring av eget kapital.

Moderbolagets nettoomställning uppgick till 0 msek (0) och resultat före skatt till -194 msek (6). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2023 uppgick till 5 493 msek (3 184). Se vidare Rapport över förändring av eget kapital.

### Ekonomisk översikt

KONCERNEN		2023	2022	2021
Nettoomsättning	msek	598	470	427
Förvaltningsresultat	msek	100	132	132
Resultat före skatt	msek	-181	-171	768
Balansomslutning	msek	10 388	8 203	8483
Eget kapital	msek	6 031	3 749	3879
Förvaltningsresultat i % av nettoomsättning	%	17%	28%	31%
Direktavkastning	%	3,1%	3,0%	2,5%
Soliditet	%	58%	46%	46%
Avkastning på eget kapital	%	-3%	-5%	20%

### Nyckeltalsdefinitioner

Direktavkastning: Driftnetto/färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde  
Soliditet (%): Eget kapital/balansomslutning  
Avkastning på eget kapital: Resultat före skatt/genomsnittligt eget kapital

Y

**Kassaflöde och likviditet**

Kassaflöde från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 73 msek (46). Årets kassaflöde uppgick till -21 msek (-37).  
Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 113 msek (134).

**Personal**

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2023 till 0 stycken (6) varav 0 stycken (6) i moderbolaget.

**Finansiell riskhantering**

Unobos viktigaste finansiella risker är finanseringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk. Unobo handlar endast i svenska kronor varför ingen valutakursrisk föreligger. Se Not 10.

**Förslag till vinstdisposition i kronor****Moderbolaget**

Förslag till disposition av bolagets vinst/förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	5 686 379 461
Årest vinst/förlust	-193 745 449
	<hr/>
	5 492 634 012

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överförs 5 492 634 012

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning MSEK	Not	Koncernen	
		2023	2022
Hysesintäkter	3	588	464
Övriga fastighetsintäkter		10	6
<b>Nettoomsättning</b>		<b>598</b>	<b>470</b>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-207	-168
Underhållskostnader		-60	-50
Övriga fastighetskostnader		-11	-11
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-278</b>	<b>-230</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>320</b>	<b>241</b>
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	5	-32	-32
Övriga intäkter		-	6
Övriga kostnader	13	-	-4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-192	-79
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4</b>	<b>100</b>	<b>132</b>
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	7	13	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	7	(293)	(306)
Värdeförändring derivat, orealiserade		-	2
<b>Värdeförändringar</b>		<b>(280)</b>	<b>(303)</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>(181)</b>	<b>(171)</b>
Aktuell skatt		-12	-7
Uppskjuten skatt		-26	27
Inkomstskatt	6	-38	20
<b>Årets resultat</b>		<b>(219)</b>	<b>(151)</b>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-219	-151
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat och övrigt totalresultat</b>			
<b>MSEK</b>	<b>Not</b>		
<b>Årets resultat</b>		<b>-219</b>	<b>-151</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-219</b>	<b>-151</b>
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-219	-151
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Balansräkning MSEK	Not	Koncernen	
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7,15	10 175	8 013
Tomträtter		4	-
Materiella anläggningstillgångar	8	19	21
Andra långfristiga fordringar		1	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 199</b>	<b>8 037</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		8	2
Kortfristiga fordringar på närstående, icke räntebärande	16	-	1
Aktuella skattefordringar		9	5
Kortfristiga fordringar på närstående, räntebärande	16	11	-
Övriga kortfristiga fordringar		48	25
Likvida medel		113	134
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>189</b>	<b>166</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 388</b>	<b>8 203</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	9		
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		0	0
Övrigt tillskjutet kapital	16	5 216	2 714
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		815	1 035
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>6 031</b>	<b>3 749</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 031</b>	<b>3 749</b>
<i>Skulder</i>	10		
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar		-	1
Tomträtter		4	
Långfristiga räntebärande skulder	15	2 051	2 712
Övriga långfristiga skulder		2	-
Uppskjutna skatteskulder	6	153	119
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 210</b>	<b>2 831</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	1 502	1 003
Kortfristiga skulder till närstående, räntebärande	16	500	494
Leverantörsskulder		27	19
Leverantörsskulder, närstående	16	-	21
Aktuella skatteskulder		17	15
Övriga kortfristiga skulder	11	101	71
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 147</b>	<b>1 622</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 357</b>	<b>4 454</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 388</b>	<b>8 203</b>

8

Rapport över förändringar av eget kapital Koncernen

2023		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MSEK	Not	Aktiekapital	Balanserade		Eget kapital		Summa eget kapital
			Övrigt tillskjutet kapital	vinstmedel inkl. årets resultat	hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Vid årets början, 1 januari		–	2 714	1 034	3 748	–	3 749
Årets resultat				-219	-219		-219
Övrigt totalresultat för året					–		–
<b>Årets totalresultat</b>		–	–	<b>-219</b>	<b>-219</b>	–	<b>-219</b>
AK-tillskott SBB			1 861		1 861		1 861
AK-tillskott RB			641		641		641
Transaktioner med närstående	16	–	–		–		–
<b>Vid årets slut, 31 december</b>	<b>9</b>	<b>–</b>	<b>5 216</b>	<b>815</b>	<b>6 031</b>	<b>–</b>	<b>6 031</b>

2022		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
MSEK	Not	Aktiekapital	Balanserade		Eget kapital		Summa eget kapital
			Övrigt tillskjutet kapital	vinstmedel inkl. årets resultat	hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Vid årets början, 1 januari		–	2 694	1 185	3 879	–	3 879
Årets resultat				-151	-151		-151
Övrigt totalresultat för året					–		–
<b>Årets totalresultat</b>		–	–	<b>-151</b>	<b>-151</b>	–	<b>-151</b>
AK-tillskott SBB					–		–
AK-tillskott RB			20		20		20
<b>Vid årets slut, 31 december</b>	<b>9</b>	<b>–</b>	<b>2 714</b>	<b>1 034</b>	<b>3 748</b>	<b>–</b>	<b>3 749</b>

MSEK	Not	Koncernen	
		2023	2022
Förvaltningsresultat	14	100	132
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		2	2
Betald inkomstskatt		-14	-6
		<b>88</b>	<b>128</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		-40	-3
Rörelseskulder		25	-79
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>73</b>	<b>46</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	7,14	-125	-58
Förvärv av förvaltningsfastigheter	7	-2 513	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter m.m.	7	196	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8	-	-0
Förvärv av finansiella tillgångar		2	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 440</b>	<b>-59</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av lån		-	584
Återbetalning av lån		-156	-628
Erhållna aktieägartillskott		2 502	20
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	14	<b>2 346</b>	<b>-24</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-21</b>	<b>-37</b>
Likvida medel vid periodens början	14	134	171
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	14	<b>113</b>	<b>134</b>

Resultaträkning		Moderbolaget	
		2023	2022
MSEK	Not		
Intäkter		-	-
<b>Nettoomsättning</b>		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-15	-20
Personalkostnader	5	-11	-13
<b>Summa kostnader</b>		<b>-26</b>	<b>-32</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26</b>	<b>-32</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		78	20
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader till koncernföretag		-18	-12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10	-0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-237	
		<b>-184</b>	<b>7</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-210</b>	<b>-25</b>
<b>Bokslutdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		25	32
Lämnade koncernbidrag		-	-1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>(184)</b>	<b>6</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-184</b>	<b>7</b>

✓

Balansräkning	MSEK	Not	Moderbolaget	
			2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Anläggningstillgångar				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag		12	2 013	2 182
Uppskjuten skattefordran			0	0
Andra långfristiga fordringar			1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>2 014</b>	<b>2 182</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Fordringar hos koncernföretag			4 156	1 852
Övriga kortfristiga fordringar			6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2	2
<i>Kassa och bank</i>			113	7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>4 277</b>	<b>1 861</b>
<b>Summa tillgångar</b>			<b>6 292</b>	<b>4 044</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		9		
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital			0	0
Övrigt tillskjutet kapital			5 672	3 169
Balanserade vinstmedel			15	8
Årets resultat			(184)	7
<b>Summa eget kapital</b>			<b>5 503</b>	<b>3 184</b>
Innehav utan bestämmande inflytande				
<b>Summa eget kapital</b>			<b>5 503</b>	<b>3 184</b>
<b>Avsättningar</b>				
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser			1	1
<b>Summa avsättningar</b>			<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Skulder</b>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga skulder till ägare			500	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>500</b>	<b>-</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		11		
Leverantörsskulder			2	1
Kortfristiga skulder till koncernföretag			281	553
Aktuella skatteskulder			1	0
Övriga kortfristiga skulder			1	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			3	4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>288</b>	<b>859</b>
<b>Summa skulder</b>			<b>788</b>	<b>859</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>			<b>6 292</b>	<b>4 044</b>

Rapport över förändringar av eget kapital Moderbolaget

2023 Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		-	3 169	15	3 185	-	3 185
Årets resultat				(184)	(184)		(184)
Övrigt totalresultat för året					-		-
<b>Årets totalresultat</b>		-	-	<b>(184)</b>	<b>(184)</b>	-	<b>(184)</b>
AK-tillskott SBB			1 861		1 861		1 861
AK-tillskott RB			641		641		641
<b>Vid årets slut, 31 december</b>	<b>9</b>	-	<b>5 671</b>	<b>(169)</b>	<b>5 503</b>	-	<b>5 503</b>

2022 Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Vid årets början, 1 januari		-	3 149	8	3 158	-	3 158
Årets resultat				7	7		7
Övrigt totalresultat för året					-		-
<b>Årets totalresultat</b>		-	-	<b>7</b>	<b>7</b>	-	<b>7</b>
AK-tillskott SBB					-		-
AK-tillskott RB			20		20		20
<b>Vid årets slut, 31 december</b>	<b>9</b>	-	<b>3 169</b>	<b>15</b>	<b>3 185</b>	-	<b>3 185</b>

6

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

2024042206323

Kassaflödesanalys MSEK	Not	Moderbolaget	
		2023	2022
Resultat efter finansiella poster	14	-210	-25
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		247	
Betald inkomstskatt		1	1
		<b>38</b>	<b>-24</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		-2 152	309
Rörelseskulder		-558	9
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>-2 672</b>	<b>294</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av finansiella tillgångar	12	-83	-372
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-83</b>	<b>-372</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av lån		500	–
Erhållna aktieägartillskott		2 502	20
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	14	<b>3 002</b>	<b>20</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>247</b>	<b>-59</b>
Likvida medel vid periodens början	14	7	66
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	14	<b>254</b>	<b>7</b>

✓

## Unobo AB

Org. nr. 559276-5563

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Unobo AB, org. nr. 559276-5563 (Unobo), är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara och trygga hyresrätter i hela Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag.

Bolaget ägs av Riksbyggen Fastighetssverige Holding AB (30%) samt av IB Bostad 100 AB (70%), ett indirekt helägt dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

### Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats med tillämpning av International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Vissa ytterligare tilläggsupplysningar lämnas i enlighet med tillkommande krav i årsredovisningslagen och i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

### Koncernredovisning

Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Unobo AB. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterbolagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

### Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltnings-fastigheter som redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS40.

Redovisning av derivat i dotterbolag sker enligt kapitel 12 i K3 gällande finansiella instrument och sker till verkligt värde. Genom att tillämpa kapitel 12 uppnås en överensstämmelse mellan värdering i legal enhet och koncernen.

### Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder.

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets, och samtliga dotterbolags, funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, uttrycks i miljoner kronor.

### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

γ

## Unobo AB

Org. nr. 559276-5563

### Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Inkomstskatter. Unobo redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten direkt vid tidpunkten för förvärvet.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Hysesintäkter och serviceintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet över hyresperioden. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Övriga fastighetsintäkter består av serviceintäkter och annan tilläggsdebitering som exempelvis el, värme och vatten. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna underhyra respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatter belastar den period de avser. Intäkter relaterade till vindkraftverken redovisas inom Övriga intäkter.

### Kostnader

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet och utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet. I posten driftskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier. Kostnader relaterade till vindkraftverken redovisas inom Övriga kostnader.

#### Centrala försäljnings- och administrationskostnader

Centrala försäljnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

#### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i Unobo utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Koncernens pensionsplaner är avgiftsbestämda. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där koncernens förpliktelse är begränsad till de avgifter koncernen åtagit sig att betala till ett försäkringsbolag eller annan fristående juridisk enhet. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på storleken av avgifter som koncernen betalar till denna juridiska enhet och hur denna förräntar kapitalet. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

### Leasing - leasetagare

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Unobo om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Unobo har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av arrendeavtal för mark relaterad till vindkraftverk, tomträtter, lokaler samt maskiner och bilar. Arrendeavgiften för vindkraftverken är variabel baserat på intäkterna från producerad el varför arrendeavgiften löpande redovisas som kostnad i resultaträkningen. Leasingavtal avseende tomträtter redovisas som nyttjanderättstillgångar och leasingkulder. Nyttjanderättstillgångarna avseende tomträtter skrivs inte av då dessa bedöms vara eviga. Leasingutgifterna redovisas dels som räntekostnad enligt effektivräntemetoden och som amortering av leasingkulden. Leasingutgifter avseende lokaler, bilar och maskiner redovisas som löpande kostnader då underliggande leasingkontrakt klassificerats som korttidsleasing eller leasingavtal av mindre värde.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som klassificeras som anläggningstillgångar vilka innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar, fastighetsinventarier samt andelar i samfällighetsföreningar. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkliga värden baseras på externa värderingar av förvaltningsfastigheterna, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Vid uppförande av förvaltningsfastigheter aktiveras låneutgifter för det specifika objektet i koncernredovisningen.

Samtliga fastigheter redovisas till verkliga värden. Per 31 december 2023 är alla fastigheter värderade externt. De externa värderingarna är utförda av externa oberoende värderare.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser beslutade och erhållna investeringsbidrag efter hänsyn till under perioden aktiverade anskaffningsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv, försäljning eller aktiverade investeringsutgifter. ✓

Unobo AB

Org. nr. 559276-5563

### Maskiner och inventarier

Materiella anläggningstillgångar består av maskiner och inventarier och redovisas till antaget anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Antaget anskaffningsvärde motsvarar tillgångens verkliga värde vid tidpunkten för övergången till IFRS. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Inventarier och verktyg 5-10 år

Vindkraftverk 20 år

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, lånefordringar och hyres- och kundfordringar. Finansiella skulder inkluderar leverantörsskulder och låneskulder. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar inom Unobo värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom:

- de innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehåsa finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella skulder inom Unobo värderas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat i dotterbolag som värderas till verkligt värde.

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket en finansiell tillgång eller en finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv. Vid första redovisningstillfället värderas en finansiell tillgång eller en skuld till det verkliga värdet plus eller minus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till anskaffningen. Effektivräntan beräknas vid den finansiella tillgången eller finansiella skuldens första redovisningstillfälle. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången eller det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

K-klassade pensionslösningar i moderbolaget Unobo AB återfinns som avsättningar på tillgångs- och skuldsidan i enlighet med regelverket för redovisning av kapitalförsäkringar.

### Inkomstskatt

I koncernredovisningen redovisas aktuell inkomstskatt baserat på det skattepliktiga resultatet som genereras av de juridiska enheter som ingår i koncernen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktiga temporära skillnader och uppskjuten skattefordran redovisas, om det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas eller avräknas mot framtida skattepliktiga överskott, på avdragsgilla temporära skillnader, underskottsavdrag och andra framtida skattemässiga avdrag. Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran redovisas dock inte på temporära skillnader hänförliga till den första redovisningen av en tillgång eller en skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat varför någon uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran inte redovisas på den temporära skillnaden.

Uppskjuten skatt redovisas inte heller på temporära skillnader avseende innehav i dotterbolag då den temporära skillnaden sannolikt inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (RFR 2) som krävs vid upprättande av koncernredovisning enligt IFRS. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

### Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Det bokförda värdet kontrolleras regelbundet mot koncernbolagens koncernmässiga egna kapital. Om bokfört värde understiger koncernbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning via resultaträkningen. Om indikation finns för att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar.

### Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. ✓

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

### Värdering av förvaltningsfastigheter – osäkerhet i uppskattningar

För viktiga antaganden och uppskattningar i samband med värderingen av Unobos förvaltningsfastigheter se not 7. Unobos fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 10 175 (8 013) mkr med en total värdeförändring över resultaträkning om -280 (-306) mkr. Det verkliga värdet baseras på värderingar som genomförs kvartalsvis. Vid utgången av 2023 har samtliga fastigheter värderats av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar har föranlett att värdet på bolagets fastigheter sjunkit, vilket har gett en negativ effekt på Unobos finansiella ställning och resultat. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 – 10 procent.

### Redovisning av uppskjuten skatt

I och med koncernens bildande har Unobo haft att ta ställning till hur uppskjuten skatt på temporära skillnader som förelåg vid tidpunkten för övergång till IFRS ska redovisas. Av IAS 12 Inkomstskatter framgår att vid tillgångsförvärv som varken ger upphov till något redovisningsmässigt resultat eller skattepliktigt resultat ska uppskjuten skatt inte redovisas på den temporära skillnaden. Unobos fastighetsförvärv är sådana förvärv som inte är rörelseförvärv och påverkar inte vid tidpunkten för transaktionen vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

Unobo har, baserat på dessa omständigheter utvecklat en redovisningsprincip som innebär att förvaltningsfastigheterna vid tiden för övergång till IFRS fram till dess att förvaltningsfastigheterna legalt förvärvades av Unobo anses förvärvade av Unobo med en anskaffningskostnad som motsvarar fastighetens verkliga värde vid tiden för övergång till IFRS. Detta medför att ingen uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisades i balansräkningen vid tiden för övergång till IFRS. Uppskjuten skatt redovisades därefter via resultaträkningen i balansräkningen fram till dess att respektive fastighet legalt förvärvas. Vid det legala förvärvet tillämpas undantagsregeln åter och eventuell uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skatt bokas bort som "Övriga transaktioner med aktieägare" i eget kapital. ✓

### Not 3 Hyresintäkter

I moderbolaget Unobo AB finns i inga hyresintäkter att redovisa för åren 2023 och 2022.

MSEK	Koncernen	
	2023	2022
Bostäder	553	441
Lokaler	18	10
Garage, parkering m.m.	17	13
	<b>588</b>	<b>464</b>

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare beskrivs nedan. Samtliga avtal klassificeras som operationella leasingavtal. Inga hyresintäkter kommer från hyresavtal med variabla leasingavgifter.

MSEK	Koncernen	
	2023	2022
Leasingintäkt	588	464

Koncernen äger förvaltningsfastigheter som hyrs ut för bostadsändamål med tillhörande lokaler, garage och parkeringar. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av odiskonterade leasingavgifter som ska mottas efter balansdagen. Leasingavgifter från bostäder, garage och parkeringar, 588 (464) mkr, löper med obestämd leasingperiod och ingår i nedan tabell i kategorin "Inom ett år" med hyran motsvarande avtalets uppsägningstid. Avtalad uppsägningstid för bostadshyresgäster är i snitt 3 månader.

MSEK	2023	2022
Inom ett år	178	121
Mellan ett och två år	18	8
Mellan två och tre år	12	7
Mellan tre och fyra år	6	5
Mellan fyra och fem år	6	5
Senare än fem år	15	15
<b>Summa odiskonterade leasingavgifter</b>	<b>235</b>	<b>162</b>

✓

**Not 4 Rörelsens intäkter och kostnader fördelade på kostnadslag**

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	588	464	–	–
Övriga fastighetsintäkter	10	6	–	–
Övriga intäkter	–	6	–	–
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>598</b>	<b>477</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Drift- och underhållskostnader	-267	-219	–	–
Personalkostnader	-11	-13	-11	-13
Fastighetsskatt	-9	-9	–	–
Revision PWC	-2	-2	-2	-2
Övriga externa kostnader	-21	-22	-13	-18
Avskrivningar	–	-2	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1	81	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-192	-79	-28	-13
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-498</b>	<b>-344</b>	<b>27</b>	<b>-25</b>
<b>Förvaltningsresultat koncernen</b>	<b>100</b>	<b>132</b>	<b>27</b>	<b>-25</b>

\* Kostnader för koncernens revision bärs av moderbolaget

✓

**Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar**

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Unobo AB

<i>Kostnader för ersättningar till anställda</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>MSEK</i>				
Löner och ersättningar m.m.	-7	-7	-7	-7
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	-2	-3	-2	-3
Sociala avgifter	-2	-2	-2	-2
	<u>-11</u>	<u>-13</u>	<u>-11</u>	<u>-13</u>

<i>Medelantalet anställda</i>	Koncernen				Moderbolaget			
	2023	varav kvinnor	2022	varav kvinnor	2023	varav kvinnor	2022	varav kvinnor
<i>Medelantalet anställda</i>	5	38%	6	46%	5	38%	6	46%

<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen, andel kvinnor</b>				
Styrelser	67%	67%	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

**Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen**

<i>MSEK</i>	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
Löner och andra ersättningar	-3	-3
Pensionskostnader	-2	-2

\* Någon ersättning utöver lön har inte utbetalats till styrelseledamöter under 2022 eller 2023.

## Not 6 Skatter

Moderbolaget Unobo AB har ingen aktuell skattekostnad för 2023 (135 tkr) samt en uppskjuten skatt om 108 tkr (141 tkr) hänförlig till avsättning för framtida pensionsförpliktelser. Dessa poster ingår i de konsoliderade räkenskaperna.

### Redovisat i resultaträkning

MSEK	Koncernen	
	2023	2022
<b>Aktuell skattekostnad (-)</b>		
Årets skattekostnad	-10	-7
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-2	-
	<u>-12</u>	<u>-7</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i förvaltningsfastigheter	-32	35
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3	-
Uppskjuten skatt hänförlig till i perioden ej avdragsgill ränta	-	-3
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	9	-4
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skatt derivat	0	-1
	<u>-26</u>	<u>27</u>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<u><u>-38</u></u>	<u><u>20</u></u>

### Redovisat i balansräkning

MSEK	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Förvaltningsfastigheter	148	125
Obeskattade reserver	4	-
Derivat	0	-
Övriga poster	-	-6
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<u>153</u>	<u>119</u>

Förändringen mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt. Inga belopp har redovisats direkt i eget kapital.

### Avstämning av effektiv skatt

#### Koncernen

MSEK	2023		2022	
Resultat före skatt		-181		-171
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	37	20,6%	35
Ej avdragsgilla kostnader	32,2%	-12	18,4%	-7
Ej avdragsgill ränta	-16,0%	-29	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1%	-2	-0,2%	0
Ej redovisad skatt på temporära skillnader	-16,0%	-29	-2,9%	-5
Avaktivering av carry forward ränta	0,0%	-	-1,8%	-3
Schablonränta på periodiseringsfond				
Övrigt	-1,7%	-3	0,3%	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<u>-20,8%</u>	<u>-38</u>	<u>12,2%</u>	<u>20</u>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

### Avstämning av ingående och utgående balans Förvaltningsfastigheter

	<i>MSEK</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verkligt värde vid årets början		8 013	8 260
Förvärv		2 513	-
Ny- och tillbyggnad		125	58
Försäljning		-183	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet		-293	-306
Verkligt värde vid årets slut		10 175	8 013

### Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter per 31 december 2023 har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värderingar per 31 december 2023 var alla bedömda av oberoende externa värderare.

### Värderingsteknik

Värderingarna har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, ✓

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
	Spann	Spann
Förväntad hyra (kr per kvm)	922-2247	900-2140
Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder	0-4,3%	0%-3,5%
Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler	1-15%	1%-15%
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	450-1894	250-1515
Diskonteringsränta	5,05-8,02%	4,8%-7,5%
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder	3,0-5,85%	2,7%-5,4%
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler	2,75-7,04%	2,6%-6,9%

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

2024042206335

## Not 8 Materiella anläggningstillgångar

<b>Koncernen</b>		<b>2022-12-31</b>	
<i>MSEK</i>	<b>Vindkraftverk</b>	<b>Inventarier och verktyg</b>	<b>Totalt</b>
Ingående balans 1 januari 2022	24	1	25
Förvärv	–	0	0
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–	0	0
Utgående balans 31 december 2022	24	1	25
<b>Avskrivningar</b>			
Ingående balans 1 januari 2022	-2	0	-2
Årets avskrivningar	-2	0	-2
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–	0	0
Utgående balans 31 december 2022	-4	0	-4
<b>Redovisat värde 31 december 2022</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>21</b>

<b>Koncernen</b>		<b>2023-12-31</b>	
<i>MSEK</i>	<b>Vindkraftverk</b>	<b>Inventarier och verktyg</b>	<b>Totalt</b>
Ingående balans 1 januari 2023	24	1	25
Förvärv	–	0	0
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–	0	0
Utgående balans 31 december 2023	24	1	25
<b>Avskrivningar</b>			
Ingående balans 1 januari 2023	-4	0	-4
Årets avskrivningar	-2	0	-2
Avyttringar, utrangeringar, omklassificeringar	–	0	0
Utgående balans 31 december 2023	-6	0	-6
<b>Redovisat värde 31 december 2023</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>19</b>

Unobos materiella anläggningstillgångar består av vindkraftverk i Nässjö som skrivs av på 20 år samt inventarier och verktyg som används inom fastighetsförvaltningen med en avskrivningstid på 5-10 år.

✓

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

### Not 9 Eget kapital

#### Aktiekapital

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 25 000 stamaktier. Inga förändringar i aktiekapitalet har skett under 2023 eller 2022. Samliga aktier har ett kvotvärde om 1 kr och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

2

2024042206337

## Not 10 Finansiella risker och riskhantering

I och med att Unobo ingår i en koncern med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som majoritetsägare sker finansiering av beståndet och verksamheten i samråd med majoritetsägaren.

Unobos finanspolicy anger riktlinjer för hur finansverksamheten i Unobo med majoritetsägda dotterbolag ska bedrivas. Finanspolicyen anger fördelning av ansvar och befogenheter samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska identifieras och hanteras.

Unobos viktigaste finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk.

### Finansieringsrisk

Unobos riktlinjer stipulerar att Unobo ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till bra eller bättre villkor jämfört likvärdiga låntagare. Upplåningen ska struktureras på ett sådant sätt att Unobos affärsplan och långsiktiga visioner och behov kan uppnås. För att säkerställa behovet av finansiering ska likviditetsprognoser löpande göras. En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Unobos kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven ingår kassa, eventuella korta placeringar samt outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter. Eventuella likviditetsöverskott får endast placeras kortfristigt och med låg motpartsrisk i avvaktan på att medlen ska användas för lösen av lån eller investeringar.

### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa ekonomiska effekter för Unobo. Ur Unobos synvinkel avser ränterisk framförallt risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat på grund av högre marknadsräntor. Med ränterisk avses även risken att välja allt för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor. Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Unobos resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionen arbete. Grunden för bolagets räntestrategi utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet.

Finansiell motpartsrisk uppstår i Unobo's fall främst vid placering av överskottslikviditet, i derivatavtal samt i eventuella kreditlöftesavtal.

Unobo ska sträva efter att sprida motpartsriskerna. För att reducera motpartsrisken får endast godkända motparter användas. Godkända motparter är nordiska banker med rating minst "A" enligt Standard & Poors.

Unobo bedömer att redovisade värden på finansiella fordringar och finansiella skulder utgör en god approximation av dess verkliga värden. Unobos finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 4 185 mkr (4 320)

Vid årets slut uppgår bolagets bokförda kortfristiga skulder till 2 538 miljoner kronor. Av denna summa är 1 033 miljoner kronor kopplade till en covenant-överträdelse som har åtgärdats efter årets slut. De återstående 1 505 miljoner kronorna utgörs av kortfristiga lån från två nordiska banker. Det finns gynnsamma förutsättningar för att förlänga dessa skulder med de befintliga finansiärerna. Refinansieringen av de kortfristiga lånen har skjutits upp för att undvika att bolaget blir bundet av långa finansieringsavtal i händelse av ägarförändringar.

### Förfallostruktur finansiella skulder

#### Koncernen

#### 2023

MSEK	Totalt	<-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	3 553	1 517	1 003	1 033
Lån från SBB	500			
Leverantörsskulder	27	27		
Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder	101	101		
Leasingskulder	4			4
<b>Summa</b>	<b>4 185</b>	<b>1 645</b>	<b>1 003</b>	<b>1 037</b>

#### 2022

MSEK	Totalt	<-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	3 706	1 002	2 704	—
Lån från SBB	194	194		
Lån från närstående	300	300		
Leverantörsskulder	19	19		
Leverantörsskulder till närstående	21	21		
Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder	72	71		1
Leasingskulder	8			8
<b>Summa</b>	<b>4 320</b>	<b>1 607</b>	<b>2 704</b>	<b>9</b>

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

2024042206339

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	46	36	–	–
Upplupen kostnad för stämpelskatt	0	0	–	–
Övriga kortfristiga skulder	31	14	1	301
Övriga kortfristiga skulder, koncernbolag			281	553
Övriga upplupna kostnader	24	20	3	4
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>101</u>	<u>71</u>	<u>285</u>	<u>858</u>

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

## Not 12 Koncernföretag

I årsredovisningen ingår Unobo AB samt 75 koncernbolag. Vid avgivande av denna rapport ägs samtliga bolag direkt eller indirekt av Unobo AB. Rösträttsandelen överensstämmer med ägarandelen.

### Innehav i koncernföretag, koncernen

	Säte	Organisations- nummer	Antal andelar 2023-12-31	Ägarandel i % 2023-12-31	Antal andelar 2022-12-31	Ägarandel i % 2022-12-31
Unobo AB	Stockholm	559276-5563	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 14 AB	Stockholm	559277-2171	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 16 AB	Stockholm	559277-2189	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 15 AB	Stockholm	559281-0856	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 17 AB	Stockholm	559281-0864	25 000	100	25 000	100
Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	Stockholm	556684-7116	1 000	100	1 000	100
Unobo Fastigheter Dalhem AB	Skåne	559106-8894	500	100	500	100
Unobo Fastigheter Torvalla AB	Stockholm	556804-8663	50 000	100	50 000	100
Unobo Fastigheter Östersund AB	Stockholm	559038-4953	50 000	100	50 000	100
Unobo Hem i Umeå AB	Stockholm	556748-3903	1 000	100	1 000	100
Unobo Holding 1 AB	Stockholm	559276-5571	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 2 AB	Stockholm	559276-5621	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 3 AB	Stockholm	559276-5662	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 4 AB	Stockholm	559276-5696	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 5 AB	Stockholm	559277-1983	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 6 AB	Stockholm	559277-2007	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 7 AB	Stockholm	559277-2049	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 8 AB	Stockholm	559277-2098	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 9 AB	Stockholm	559277-2114	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 10 AB	Stockholm	559277-2155	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 11 AB	Stockholm	559281-0831	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 12 AB	Stockholm	559281-0872	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 13 AB	Stockholm	559276-5274	25 000	100	25 000	100
Unobo Holding 18 AB	Stockholm	559336-1347	25 000	100	25 000	100
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	Stockholm	559153-7831	50 000	100	50 000	100
Unobo Hyresbostäder Genarp AB	Stockholm	559114-8001	500	100	500	100
Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB	Stockholm	559154-7640	-	-	50 000	100
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	Stockholm	559019-0228	50 000	100	50 000	100
Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	Skellefteå	559050-7967	500	100	500	100
Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	Skellefteå	559050-7959	500	100	500	100
Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	Skellefteå	559050-8056	500	100	500	100
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	Stockholm	559115-8711	50 000	100	50 000	100
Unobo Jönköping Fänriken AB	Stockholm	559276-5332	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Ramsjö AB	Stockholm	559276-5548	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Runstaven AB	Stockholm	559276-5530	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Rågen AB	Stockholm	559276-5522	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Vandringvärnet AB	Stockholm	559276-5480	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Vinrankan AB	Stockholm	559276-5324	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Vårdshuset AB	Stockholm	559276-5514	25 000	100	25 000	100
Unobo Jönköping Växjö AB	Stockholm	559276-5456	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	Stockholm	559276-5431	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Lägerpumpen AB	Stockholm	559276-5407	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Nyponbusken AB	Stockholm	559276-5415	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Riket AB	Stockholm	559276-5357	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	Stockholm	559273-5103	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	Stockholm	559273-5095	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Riskornet AB	Stockholm	559273-5087	25 000	100	25 000	100
Unobo Linköping Räknestöcken AB	Stockholm	559276-5340	25 000	100	25 000	100
Unobo Nässjö Vind AB	Stockholm	559276-5381	25 000	100	25 000	100
Unobo Panthuset Fastigheter AB	Östersund	556748-0602	1 000	100	1 000	100
Unobo Ribby Ångar Dotter AB	Stockholm	556989-3562	500	100	500	100
Unobo Stallgården i Höganäs AB	Stockholm	556547-7550	1 000	100	1 000	100
Unobo Hälltorps gård AB	Stockholm	559182-0583	50 000	100	50 000	100
Unobo Hyresbostäder Sundsutskikten AB	Stockholm	559135-0722	50 000	100	50 000	100
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB	Stockholm	559110-4020	50 000	100	50 000	100
Unobo Kornknarren AB	Stockholm	559248-2185	50 000	100	-	-
Unobo Fredriksskans AB	Stockholm	559210-7378	50 000	100	-	-
Unobo Lavinen AB	Stockholm	556868-2545	50 000	100	-	-
Unobo Holding 19 AB	Stockholm	559364-1656	25 000	100	-	-
Unobo Holding 20 AB	Stockholm	559423-7322	25 000	100	-	-
Unobo Holding 21 AB	Stockholm	559326-6348	25 000	100	-	-
Unobo Bajonetten AB	Stockholm	556886-6395	5 000	100	-	-
Unobo Eklunda AB	Stockholm	559023-9199	500	100	-	-
Unobo Puman 3 AB	Stockholm	559302-1701	500	100	-	-
Unobo Puman 7 AB	Stockholm	559302-1685	500	100	-	-
Unobo Långmyran AB	Stockholm	559351-8433	500	100	-	-
Unobo Rovdjuret AB	Stockholm	559354-4926	500	100	-	-
Unobo Morö Backe AB	Stockholm	559276-5217	25 000	100	-	-
Unobo Hästhandlaren AB	Stockholm	559212-5750	500	100	-	-
Unobo Traktören AB	Stockholm	556955-0766	1 000	100	-	-
Unobo Önskemålet AB	Stockholm	559177-6645	50 000	100	-	-
Unobo Pilen 4 AB	Stockholm	559240-0559	250	100	-	-
Unobo Pilen 5 AB	Stockholm	556722-1709	1 000	100	-	-
Unobo ESM Nyköping AB	Stockholm	556897-8232	500	100	-	-
Unobo Trollet AB	Stockholm	556456-6486	1 000	100	-	-

2024042206340

✓

Not 12 Koncernföretag, forts

Innehav i koncernföretag, moderbolaget

	Koncern- företagets säte	Organisations- nummer	Antal andelar			Bokfört värde		
			2023-12-31	Ägarandel i % 2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Ägarandel i % 2022-12-31	2022-12-31
Unobo Holding 1 AB	Stockholm	559276-5571	25 000	100	207	25 000	100	207
Unobo Holding 2 AB	Stockholm	559276-5621	25 000	100	327	25 000	100	327
Unobo Holding 4 AB	Stockholm	559276-5696	25 000	100	162	25 000	100	162
Unobo Holding 5 AB	Stockholm	559277-1983	25 000	100	138	25 000	100	138
Unobo Holding 6 AB	Stockholm	559277-2007	25 000	100	179	25 000	100	127
Unobo Holding 7 AB	Stockholm	559277-2049	25 000	100	126	25 000	100	126
Unobo Holding 8 AB	Stockholm	559277-2098	25 000	100	129	25 000	100	129
Unobo Holding 9 AB	Stockholm	559277-2114	25 000	100	291	25 000	100	291
Unobo Holding 13 AB	Stockholm	559276-5274	25 000	100	7	25 000	100	7
Unobo Holding 14 AB	Stockholm	559277-2171	25 000	100	8	25 000	100	0
Unobo Holding 15 AB	Stockholm	559281-0856	25 000	100	183	25 000	100	183
Unobo Holding 16 AB	Stockholm	559277-2189	25 000	100	458	25 000	100	458
Unobo Holding 17 AB	Stockholm	559281-0864	25 000	100	27	25 000	100	27
Unobo Holding 18 AB	Stockholm	559336-1347	25 000	100	3	25 000	100	0
Unobo Holding 22 AB	Stockholm	559423-7314	25 000	100	20	-	-	-

Ingående anskaffningsvärde	2 182
Inköp	0
Tillskott	83
Avyttringar	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 265

Ingående nedskrivningar	-
Årets nedskrivningar	-247
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-247

Utgående redovisat värde	2 018
--------------------------	-------

2024042206341

## Not 13 Leasing

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Unobokoncernen har leasingavtal i form av två tomträttsavtal, arrendeavtal för mark relaterad till vindkraftverken, kontor, bilar samt mindre maskiner.

Nyttjanderätterna från tomträttsavtalen redovisas som förvaltningsfastigheter till verkligt värde men eftersom tomträtten påverkar värderingen av byggnaderna görs ingen separat omvärdering av tomträtterna utan omvärderingar av byggnader anses beakta omvärderingen av tomträtterna. Byggnader och tomträtter presenteras i balansräkningen och noter som Förvaltningsfastigheter.

Leasingutgiften avseende arrendeavtalet för mark relaterad till Vindkraften är variabel baserad på försäljning varför ingen nyttjanderättstillgång har bokats upp. Den årliga leasingutgiften för variabla leasingutgifter uppgår till 0 (0) mkr. Leasingutgifter avseende lokaler, bilar och maskiner redovisas som löpande kostnader då underliggande leasingkontrakt klassificerats som korttidsleasing eller leasinavtal av mindre värde.

Tomträttsavtalen är eviga, arrendeavtalet för vindkraftverken löper till 2038. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Det totala kassautflödet relaterat till leasingskulden uppgick till 0 msek (noll) för 2022.

### Leasingskulder Koncernen

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga	4	8
Leasingskulder som ingår i balansräkningen	4	8

Långfristiga leasingskulder avser åtaganden att betala tomträttsavgälder. För löptidsanalys av leasingskuldena, se not 10 Finansiella risker.

### Belopp redovisade i resultatet

MSEK	2023	2022
Kostnader för leasar av lågt värde, ej korttidsleasing av lågt värde	2	2
	2	2

### Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

MSEK	2023	2022
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	2	2

Ovanstående kassautflöde inkluderar belopp för leasingavtal avseende korttidsleasing och leasar av lågt värde. 6

## Not 14 Specifikationer till rapport över kassaflöden, koncernen

### Likvida medel - koncernen

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och banktillgodohavanden	113	134
<i>Summa enligt balansräkningen</i>	113	134
<i>Summa enligt rapporten över kassaflöden</i>	113	134

### Betalda räntor

MSEK	2022	2022
<b>Koncernen</b>		
Erhållen ränta	4	1
Erlagd ränta	-192	-79

### Avstämning av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

MSEK	Banklån	Skulder till ägare, netto	Summa tillgångar härrörande från finansieringsverksamheten
<b>Koncernen</b>			
Ingående balans 2022-01-01	3 140	1 113	4 253
Kassaflöden	574	-619	-46
Utgående balans 2022-12-31	3 714	494	4 208
Kassaflöden	-161	-5	-166
Utgående balans 2023-12-31	3 553	489	4 042

### Investeringar

MSEK	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
Investeringar som har gjorts för att bibehålla kapacitetsnivån	-125	-58
<i>Summa investeringar</i>	-125	-58

Alla investeringar i uthyrda fastigheter betraktas som investeringar för att bibehålla kapacitetsnivån.

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

2024042206344

## Not 15 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

### Koncernen

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 523	3 703
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 523</b>	<b>3 703</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Unobo AB och dess holdingbolag har gått i borgen för ett antal dotterbolags skulder per 2023-12-31.

Aktierna i ett antal fastighetsägande bolag har pantsatts som säkerhet för ett antal dotterbolags skulder per 2023-12-31.

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

**Not 15 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar, forts**

Borgensförbindelser och pantsättningar är gjorda till säkerhet för samtliga förpliktelser enligt låneavtal, dvs. till ett belopp motsvarande lånebeloppet.

**Borgensmän:**

Unobo AB	559276-5563
Unobo Holding 1 AB	559276-5571
Unobo Holding 10 AB	559277-2155
Unobo Holding 11 AB	559281-0831
Unobo Holding 12 AB	559281-0872
Unobo Holding 14 AB	559277-2171
Unobo Holding 2 AB	559276-5621
Unobo Holding 3 AB	559276-5662
Unobo Hyresbostäder Fredriksskans AB	559210-7378
Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	559135-0722
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB	559110-4020
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	559115-8711
Unobo Hälltorps Gård AB	559182-0583
Unobo Jönköping Fänriken AB	559276-5332
Unobo Jönköping Ramsjö AB	559276-5548
Unobo Jönköping Runstaven AB	559276-5530
Unobo Jönköping Rågen AB	559276-5522
Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB	559276-5480
Unobo Jönköping Vinrankan AB	559276-5324
Unobo Jönköping Vårdshuset AB	559276-5514
Unobo Jönköping Växjö AB	559276-5456
Unobo Kornkvarren AB	559248-2185
Unobo Ribby Ångar Dotter AB	556989-3562
Unobo Traktören AB	556955-0766
Unobo Önskemålet AB	559177-6645

**Pantsatta aktier:**

Unobo AB	559276-5563
Unobo Bajonetten AB	556886-6395
Unobo Egna Fastigheter Trelleborg AB	556684-7116
Unobo Eklunda AB	559023-9199
Unobo ESM Nyköping AB	556897-8232
Unobo Fastigheter Dalhem AB	559106-8894
Unobo Fastigheter Torvalla AB	556804-8663
Unobo Fastigheter Östersund AB	559038-4953
Unobo Fredriksskans AB	559210-7378
Unobo Hem i Umeå AB	556748-3903
Unobo Holding 1 AB	559276-5571
Unobo Holding 1 AB	559276-5571
Unobo Holding 10 AB	559277-2155
Unobo Holding 11 AB	559281-0831
Unobo Holding 12 AB	559281-0872
Unobo Holding 13 AB	559276-5274
Unobo Holding 13 AB	559276-5274
Unobo Holding 14 AB	559277-2171
Unobo Holding 14 AB	559277-2171
Unobo Holding 15 AB	559281-0856
Unobo Holding 15 AB	559281-0856
Unobo Holding 16 AB	559277-2189
Unobo Holding 16 AB	559277-2189
Unobo Holding 17 AB	559281-0864
Unobo Holding 17 AB	559281-0864

2024042206345

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

Not 15 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar, forts

Unobo Holding 18 AB	559336-1347
Unobo Holding 18 AB	559336-1347
Unobo Holding 19 AB	559364-1656
Unobo Holding 2 AB	559276-5621
Unobo Holding 2 AB	559276-5621
Unobo Holding 20 AB	559423-7322
Unobo Holding 21 AB	559326-6348
Unobo Holding 22 AB	559423-7314
Unobo Holding 3 AB	559276-5662
Unobo Holding 4 AB	559276-5696
Unobo Holding 4 AB	559276-5696
Unobo Holding 5 AB	559277-1983
Unobo Holding 5 AB	559277-1983
Unobo Holding 6 AB	559277-2007
Unobo Holding 6 AB	559277-2007
Unobo Holding 7 AB	559277-2049
Unobo Holding 7 AB	559277-2049
Unobo Holding 8 AB	559277-2098
Unobo Holding 8 AB	559277-2098
Unobo Holding 9 AB	559277-2114
Unobo Holding 9 AB	559277-2114
Unobo Hyresbostäder Drottninghög AB	559153-7831
Unobo Hyresbostäder Genarp AB	559114-8001
Unobo Hyresbostäder Guldgubben AB	559154-7640
Unobo Hyresbostäder Höganäs AB	559019-0228
Unobo Hyresbostäder Motvikten AB	559050-7967
Unobo Hyresbostäder Orkestern AB	559050-7959
Unobo Hyresbostäder Storkåge AB	559050-8056
Unobo Hyresbostäder Sundsutsikten AB	559135-0722
Unobo Hyresbostäder Ugglan AB	559110-4020
Unobo Hyresbostäder Valeberget AB	559115-8711
Unobo Hälltorps gård AB	559182-0583
Unobo Hästhandlaren AB	559212-5750
Unobo Jönköping Fänriken AB	559276-5332
Unobo Jönköping Ramsjö AB	559276-5548
Unobo Jönköping Runstaven AB	559276-5530
Unobo Jönköping Rågen AB	559276-5522
Unobo Jönköping Vandringsvärnet AB	559276-5480
Unobo Jönköping Vinrankan AB	559276-5324
Unobo Jönköping Vårdshuset AB	559276-5514
Unobo Jönköping Växjö AB	559276-5456
Unobo Kornknarren AB	559248-2185
Unobo Lavinen AB	556868-2545
Unobo Linköping Idrottsstjärnan AB	559276-5431
Unobo Linköping Lägerpumpen AB	559276-5407
Unobo Linköping Nyponbusken AB	559276-5415
Unobo Linköping Riket AB	559276-5357
Unobo Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103
Unobo Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095
Unobo Linköping Riskornet AB	559273-5087
Unobo Linköping Räknesticken AB	559276-5340
Unobo Långmyran AB	559351-8433
Unobo Morö Backe AB	559276-5217
Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381
Unobo Panthuset Fastigheter AB	556748-0602
Unobo Pilen 4 AB	559240-0559
Unobo Pilen 5 AB	556722-1709
Unobo Puman 3 AB	559302-1701
Unobo Puman 7 AB	559302-1685
Unobo Ribby Ängar Dotter AB	556989-3562
Unobo Rovdjuret AB	559354-4926
Unobo Stallgården i Höganäs AB	556547-7550
Unobo Traktören AB	556955-0766
Unobo Trollet AB	556456-6486
Unobo Önskemålet AB	559177-6645

2024042206346

Unobo AB  
Org. nr. 559276-5563

## Not 16 Transaktioner med närstående

Till/Från ägarbolagen

MSEK	Koncernen	
	2023	2022
Hysesintäkter	1	0
Inköp/allokering av förvaltningstjänster	-138	-134
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-16	-9
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar, icke räntebärande	-	1
Kortfristiga fordringar, räntebärande	11	-
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder, räntebärande	500	494
Leverantörsskulder	-	21

Transaktioner mellan Unobo AB och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not. Transaktioner med nyckelpersoner i ledningen och styrelsen redovisas i not 5.

Räntebärande fordringar och skulder med Riksbyggen- och SBB-koncernen som motpart löper med räntor på 1,1% - 3,0% (1% - 2%). Kortfristiga räntebärande fordringar och skulder förfaller till betalning på anmodan av respektive part. Kundfordringar och leverantörsskulder löper utan ränta och har 30 dagars betalningsvillkor.

Unobo har inte ställt några säkerheter för sina skulder till sina ägare.

Avtalet med Riksbyggen för totalförvaltning av beståndet trädde i kraft sommaren 2021 och löper till och med 2024.

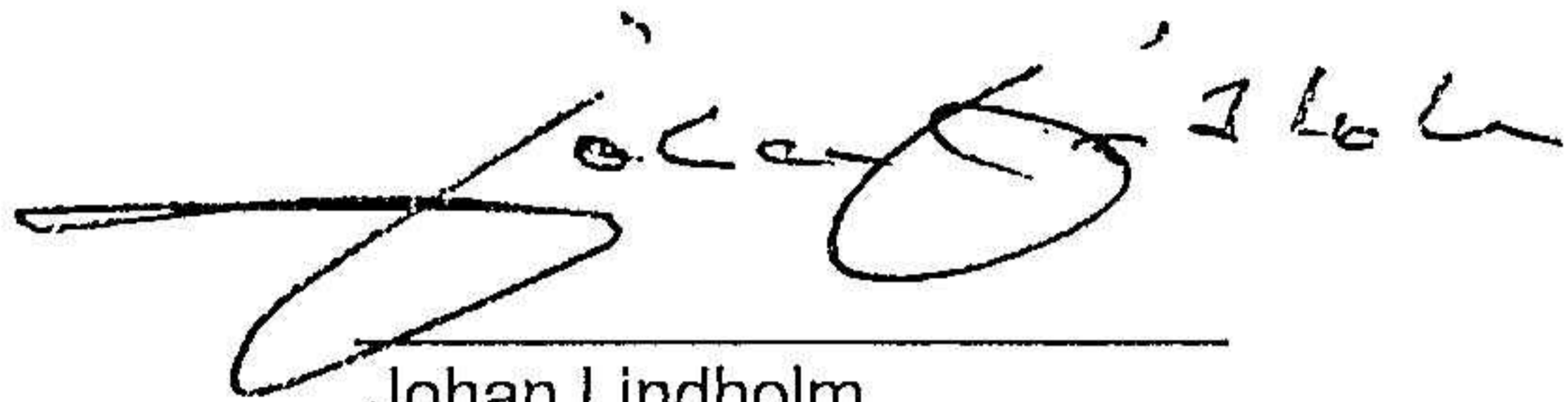
**Unobo AB**  
Org. nr. 559276-5563

### **Not 17 Händelser efter balansdagen**

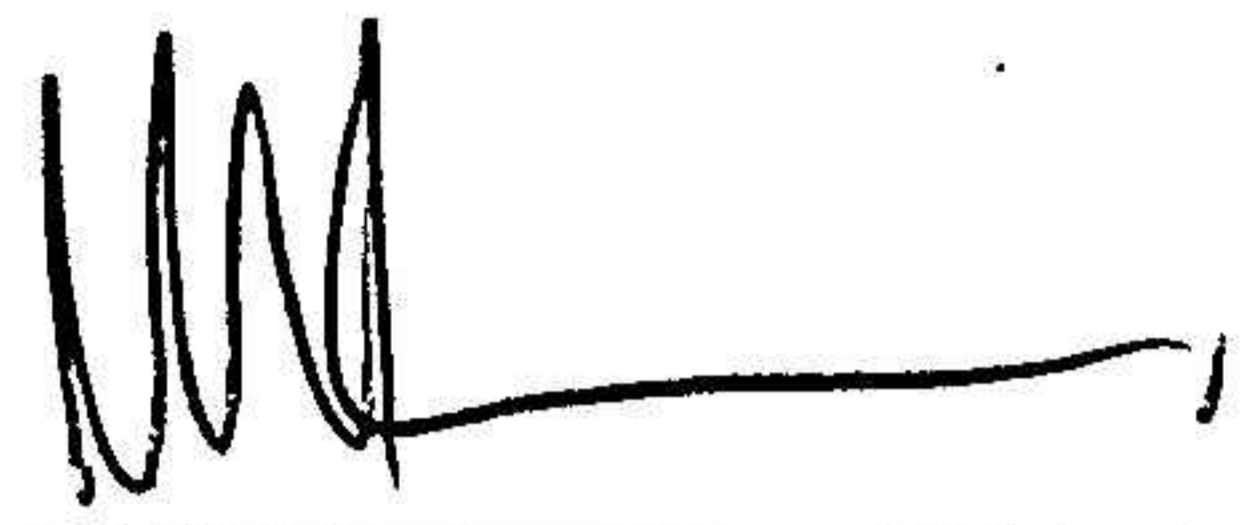
Avseende covenantsöverträdelse i ett av lånen så hanteras denna i samförstånd med kreditgivaren. En säkerhet kommer att lämnas i banktillgodohavanden på 123,6 mkr motsvarande överträdelsen tills det att kravet åter uppfyllts.

Ledningen arbetar med förlängning av de krediter som förfaller under året och det finns gynnsamma förutsättningar att förlänga dessa med de befintliga finansiärerna. ✓

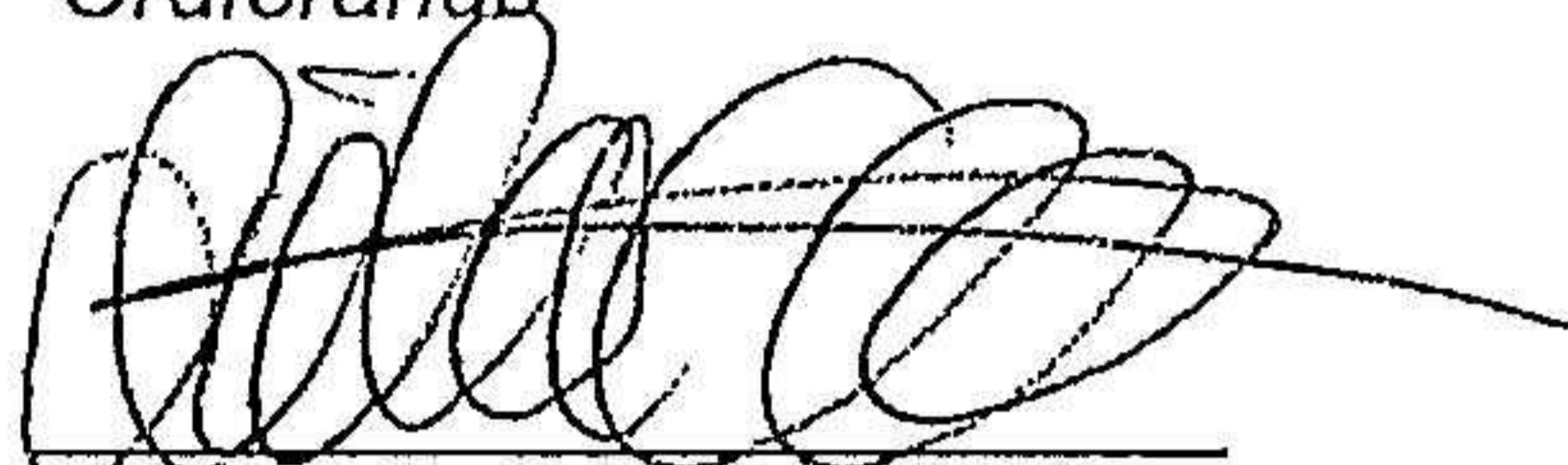
Stockholm, den 21 mars 2024



Johan Lindholm  
Ordförande



Krister Karlsson



Annika Ekström



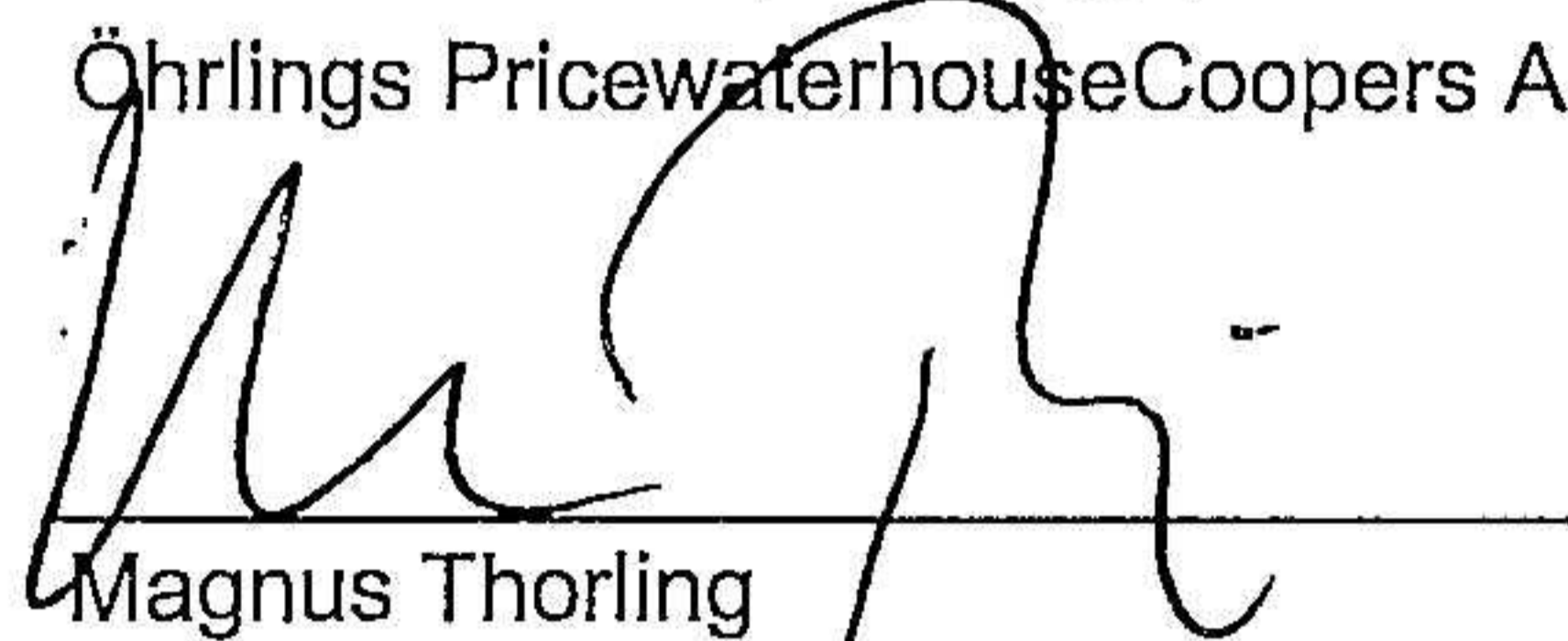
Märten Lilja



Carl-Johan Hansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2024  
vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unobo AB, org.nr 559276-5563

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Unobo AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på beskrivningen på sida 3 i avsnittet "Väsentliga händelser under året" och not 17 "Händelser efter balansdagen" i årsredovisningen och koncernredovisningen av vilka framgår att bolagets finansieringssituation utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor för företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

γ

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Unobo 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

8



ersättningskyldighet 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 21 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

2024042206352