

# Årsredovisning

för

## Unobo Fastigheter Torvalla AB

556804-8663

Räkenskapsåret

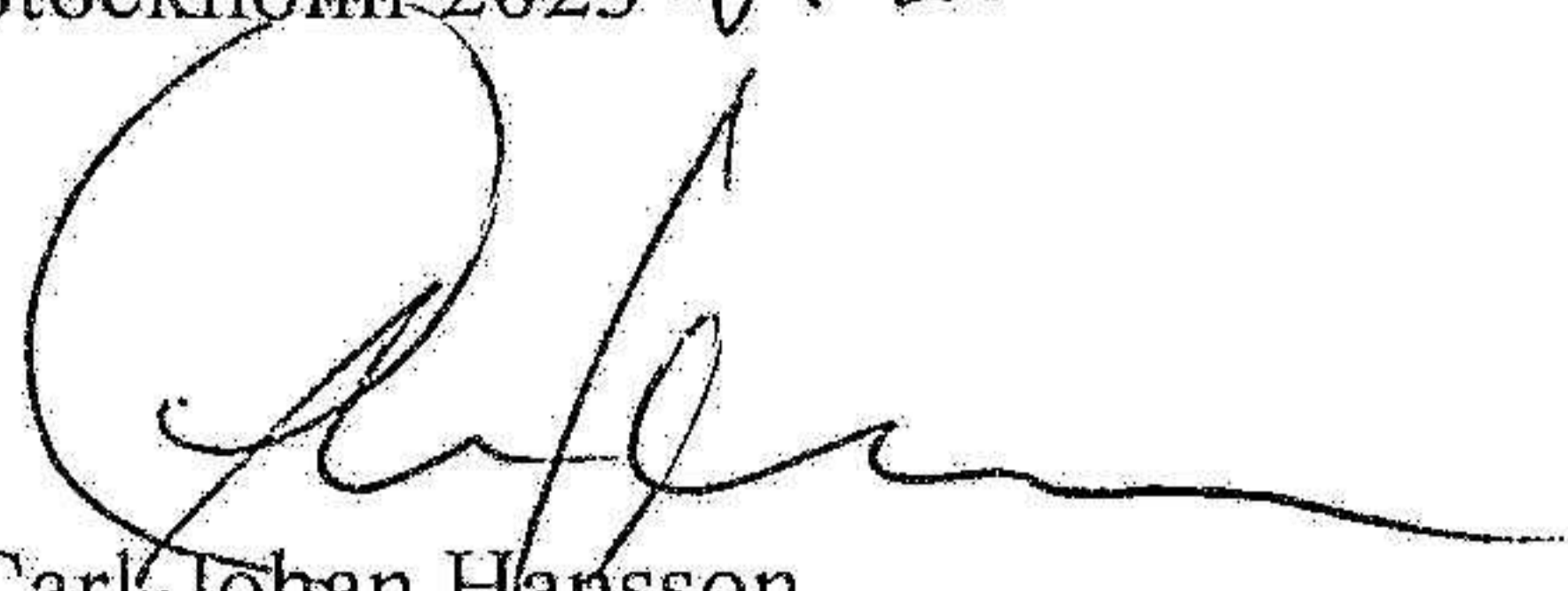
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Unobo Fastigheter Torvalla AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-04-28



Carl Johan Hansson

**Årsredovisning**  
för  
**Unobo Fastigheter Torvalla AB**  
556804-8663

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter, och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheterna, Varmblodet 1, Slätterängen 7, Parketten 6, Nordsvensken 1 och Ängsbetet 4.

Bolaget ägs till 100% av Unobo Holding 4 AB, org nr. 559276-5696.  
Koncernredovisning upprättas av Unobo AB, org nr 559276-5563.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under räkenskapsåret som en följd av kriget i Ukraina påverkats på följande sätt:  
- Företaget har i väsentlig omfattning drabbats av höjda elpriser.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	25 925	25 344	25 277	24 919	24 343
Resultat efter finansiella poster	2 977	3 205	6 799	4 418	1 215
Balansomslutning	242 494	252 928	107 648	128 709	135 837
Soliditet (%)	30	31	39	27	26

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2023060825895

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	76 201	2 049	78 300
Disposition enligt beslut av årsstämman:		2 049	-2 049	0
Årets resultat			-4 784	-4 784
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>78 250</b>	<b>-4 784</b>	<b>73 515</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 249 533
årets förlust	-4 784 303
	<b>73 465 230</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres

73 465 230

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		25 925	25 344
Övriga rörelseintäkter		7	53
		<b>25 931</b>	<b>25 397</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-14 875	-13 799
Övriga externa kostnader		-152	-332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 159	-6 232
		<b>-21 186</b>	<b>-20 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 746</b>	<b>5 035</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	38	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 808	-1 890
		<b>-1 769</b>	<b>-1 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 977</b>	<b>3 205</b>
Bokslutsdispositioner	4	-8 119	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 143</b>	<b>3 205</b>
Skatt på årets resultat	5	358	-1 157
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 784</b>	<b>2 049</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

241 428

247 392

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

7

0

86

241 428

247 478

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

216

0

216

0

**Summa anläggningstillgångar**

**241 644**

**247 478**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

31

47

Övriga fordringar

113

113

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

706

667

**850**

**826**

*Kassa och bank*

0

4 624

**Summa omsättningstillgångar**

**850**

**5 450**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**242 494**

**252 928**

2023060823897



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

78 250

76 201

Årets resultat

-4 784

2 049

**73 465**

**78 250**

**Summa eget kapital**

**73 515**

**78 300**

#### Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld

0

149

**Summa avsättningar**

**0**

**149**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

999

478

Skulder till koncernföretag

163 678

170 506

Aktuella skatteskulder

1 008

1 008

Övriga skulder

124

81

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 170

2 407

**Summa kortfristiga skulder**

**168 979**

**174 480**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**242 494**

**252 928**



## 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

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Komponentindelning

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

Följande avskrivningsår tillämpas

Tak	25-40
Fasad	20-50
Stammar	50
Fönster	40
Inre ytskikt	12
Kök och bad	20
Installationer	30
Stomme	90
Hiss	20

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Aktuell skatt***

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### **Fusion**

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

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	27	57
Övriga ränteintäkter	11	4
	<b>38</b>	<b>61</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 802	-1 723
Övriga räntekostnader	-6	-167
	<b>-1 808</b>	<b>-1 890</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-8 119	0
	<b>-8 119</b>	<b>0</b>

202306082390Z

### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-6	-1 008
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	364	-149
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>358</b>	<b>-1 157</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 596	128 081
Inköp	195	1 080
Omklassificeringar	0	1 713
Fusionskomponent	0	149 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 791</b>	<b>280 596</b>
Ingående avskrivningar	-33 204	-26 972
Årets avskrivningar	-6 159	-6 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 363</b>	<b>-33 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>241 428</b>	<b>247 392</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86	0
Inköp	446	1 799
Omklassificeringar	-532	-1 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>86</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>86</b>

2023060825903

**Not 8 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-149	-1 532
Årets avsättningar	0	-149
Reglering i samband med fusion	0	1 532
Under året återförda belopp	149	0
	0	-149

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	47 846	47 846
	<b>47 846</b>	<b>47 846</b>



**Not 10 Uppgifter om moderföretag**

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

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Carl-Johan Hansson  
Ordförande

Gunilla Cederstrand

Ulrika Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491708441

## Dokument

556804-8663 ÅR Unobo Fastigheter Torvalla AB 2022  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-04-27 13:14:59 CEST (+0200) av Eva-Lena  
Oldebring (EO)  
Färdigställt 2023-04-28 19:24:34 CEST (+0200)

## Initierare

Eva-Lena Oldebring (EO)  
Riksbyggen  
eva-lena.oldebring@riksbyggen.se

## Signerande parter

Gunilla Cederstrand (GC)  
Unobo  
gunilla.cederstrand@unobo.se  
+46762028228



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNILLA CEDERSTRAND"  
Signerade 2023-04-27 13:28:49 CEST (+0200)

Ulrika Dahlström (UD)  
Unobo  
ulrika.dahlstrom@unobo.se  
+46737291009



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Ulrika Ladin Dahlström"  
Signerade 2023-04-27 15:01:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-JOHAN HANSSON"  
Signerade 2023-04-28 10:08:37 CEST (+0200)

Emil Helmerson (EH)  
PWC  
emil.helmerson@pwc.com  
+46725849144



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Emil Helmerson"  
Signerade 2023-04-28 19:24:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491708441

2025060825906

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

556804-8663

Till bolagsstämman i Unobo Fastigheter Torvalla AB, org.nr ~~556804-8663~~

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unobo Fastigheter Torvalla AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unobo Fastigheter Torvalla ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unobo Fastigheter Torvalla AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Unobo Fastigheter Torvalla AB för år 2022 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 Fastigheter Torvalla AB enligt god revisionssed 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
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 17:41:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson

Manager

Leveranskanal: E-post