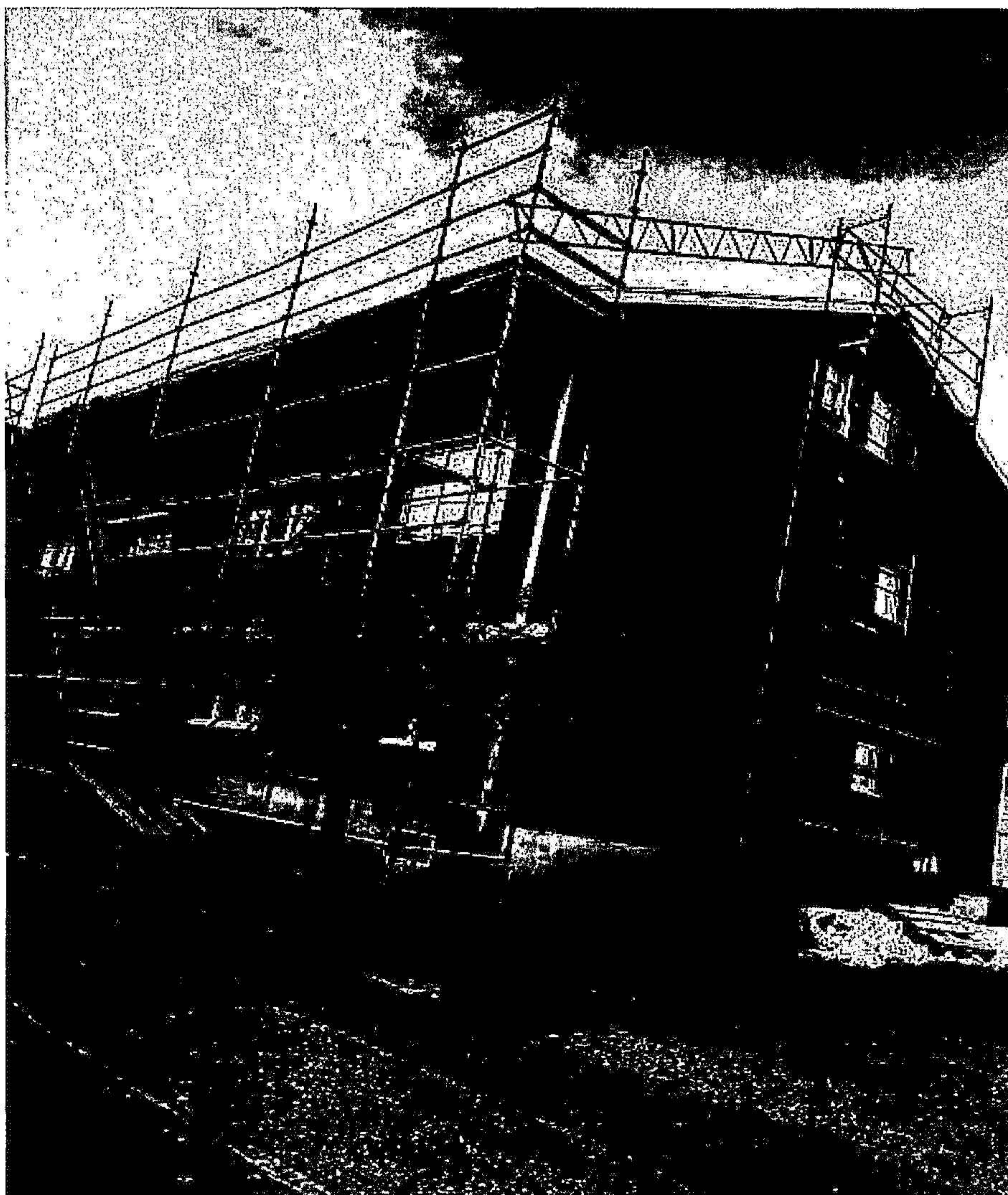


Karaktären fastighetsförvaltning AB
Org nr 556625-6862

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

2024043004170



Takomläggning hösten 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysning

Sida

2
4
5
6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. *vh*

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot/verkställande direktör i bolaget intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet dels att resultat- och balansräkning faststälts på årsstämma

den 26 september 2024

Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver i huvudsak fastighetsförvaltning och har sitt säte i Örebro. Bolaget är inriktat på kontor, butiker- och bostadsfastigheter. I Affärslokalerna finns allt från begravningsbyrå, optiker, fotvård, frisörsalonger, kommunal verksamhet med mera. Bolaget har en fastighetsskötare anställd på heltid.

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt underhålla sina fastigheter. Renoverat tvättstugor och investerat i mer energieffektiva maskiner. Som vanligt har ett antal lägenheter rustats med nya kök, badrum och nya ytskikt. Det är några större investeringar som är gjorda under 2023, bland annat omläggning av tak på Solhemsgatan 12 samt åtgärder med tak och balkonger ovanför optiker i centrala Kumla. Bolagets alla lägenheter och lokaler är uthyrda förutom vissa lägenheter/lokaler som temporärt är under omflyttning/renovering. ✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allt underhåll och investeringar under räkenskapsåret har finansierats av egna medel och amorteringar har skett på bolagets lån med 1 000 000 kr.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning, tkr	8 725	8 251	8 056	7 674	8 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 418	2 723	2 986	1 549	2 937
Balansomslutning, tkr	49 860	49 503	48 241	47 825	48 402
Antal anställda, st	1	1	1	1	1
Synlig soliditet, %	36	34	31	27	24
Avkastning på totalt kapital, %	7,5	6,6	7,9	4,9	7,9
Avkastning på eget kapital, %	✓13,3	16,3	19,9	12,0	25,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1. *JK*

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Reserv- fond	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 964 000	8 464 053	21 980	1 990 135	14 440 168
Resultatdisposition enligt årsstämma.					
- Utdelning		-550 000			-550 000
- Balanseras i ny räkning		1 990 135		-1 990 135	
Årets resultat				<u>1 871 910</u>	<u>1 871 910</u>
Belopp vid årets utgång	3 964 000	9 904 188	21 980	1 871 910	15 762 078

Aktiekapitalet består av 600 st
aktier.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserade vinstmedel	9 904 187
Årets vinst	<u>1 871 911</u>
	<u>11 776 098</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägare utdelas	800 000
att i ny räkning överförs	<u>10 976 098</u>
	<u>11 776 098</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:
Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet
marginellt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets
verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande.
Likviditeten bedöms kunna upprätthållas på en likaledes
betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej
hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller
lång sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med
hänsyn till vad som anförts i ABL 17 Kap 3 § 2-3 st
(försiktighetsregeln). *JA*

Resultaträkning	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		8 663 920	8 250 967
Försäljning övrigt		<u>60 818</u>	=
Summa intäkter m m		8 724 738	8 250 967
Rörelsens kostnader			
Reparation & Underhåll		-1 122 399	-1 419 388
Fjärrvärme		-1 164 446	-981 848
Fastighetsel		-158 112	-205 558
Vatten & Avlopp		-411 521	-351 170
Fastighetsskatt		-220 458	-215 208
Övriga Fastighetskostnader		-361 525	-226 625
Övriga externa kostnader		-460 419	-565 269
Personalkostnader	2	-577 401	-559 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-487 878</u>	<u>-463 696</u>
Summa rörelsens kostnader		-4 964 159	-4 988 539
Rörelseresultat		3 760 579	3 262 428
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 403	726
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 397 638</u>	<u>-540 164</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 342 235	-539 438
Resultat efter finansiella poster		2 418 344	2 722 990
Förändring av periodiseringsfonder	3	-150 000	-300 000
Skatt på årets resultat	4	<u>-396 433</u>	<u>-432 855</u>
Årets vinst		<u>1 871 911</u>	<u>1 990 135</u> <i>OK</i>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5, 6	46 005 703	46 451 570
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 121	41 601
		<u>46 034 824</u>	<u>46 493 171</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 034 824</u>	<u>46 493 171</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		64 170	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 782	-
		140 952	0
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 684 346</u>	<u>3 010 701</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 825 298</u>	<u>3 010 701</u>
Summa tillgångar		<u>49 860 122</u>	<u>49 503 872</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (39 640 aktier)		3 964 000	3 964 000
Reservfond		21 980	21 980
		<u>3 985 980</u>	<u>3 985 980</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		9 904 187	8 464 053
Årets vinst		1 871 911	1 990 135
		<u>11 776 098</u>	<u>10 454 188</u>
Summa eget kapital		<u>15 762 078</u>	<u>14 440 168</u>
Obeskattade reserver	8	<u>3 050 000</u>	<u>2 900 000</u>
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>28 816 500</u>	<u>29 816 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>28 816 500</u>	<u>29 816 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		775 012	809 191
Leverantörsskulder		311 208	316 218
Skatteskulder		-	131 206
Övriga kortfristiga skulder		49 228	30 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 096	59 922
Summa kortfristiga skulder		<u>2 231 544</u>	<u>2 347 204</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 860 122</u>	<u>49 503 872</u>

Jh

Tilläggsupplysning

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag. Koncernredovisning har inte upprättats enligt undantagsregeln.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyreshus	1 %	1 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver.

Not 2 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda uppgår till 1 (föregående år 1)

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-650 000	-600 000
Återföring av periodiseringsfond	<u>500 000</u>	<u>300 000</u>
Summa	<u>-150 000</u>	<u>-300 000</u>

Not 4 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-401 621	-432 855
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	5 188	-
Summa	<u>-396 433</u>	<u>-432 855</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 052 686	39 776 431
Årets förändringar		
-Inköp byggnad	-	<u>276 255</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 052 686	40 052 686
Ingående avskrivningar byggnader	-6 017 897	-5 617 370
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-400 527</u>	<u>-400 527</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 418 424	-6 017 897
Ingående uppskrivningar	3 748 107	3 793 447
Årets förändring		
- Avskrivning	<u>-45 340</u>	<u>-45 340</u>
Utgående ackumulerad uppskrivning	<u>3 702 767</u>	<u>3 748 107</u>
Utgående bokfört värde byggnader	<u>37 337 029</u>	<u>37 782 896</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	8 668 674	8 668 674
Åretsförändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>8 668 674</u>	<u>8 668 674</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader & mark	46 005 703	46 451 570

Not 6 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>46 024 000</u>	<u>46 024 000</u>
Summa	46 024 000	46 024 000
Eventualförpliktelser finns inte		

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	84 900	84 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 900	84 900
Ingående avskrivningar	-43 299	-25 470
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-12 480	-17 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 779	-43 299
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 121</u>	<u>41 601</u>

Not 8 Obeskattade reserver


	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfond	3 050 000	2 900 000
Summa	<u>3 050 000</u>	<u>2 900 000</u>

Not 9 Långfristiga skulder

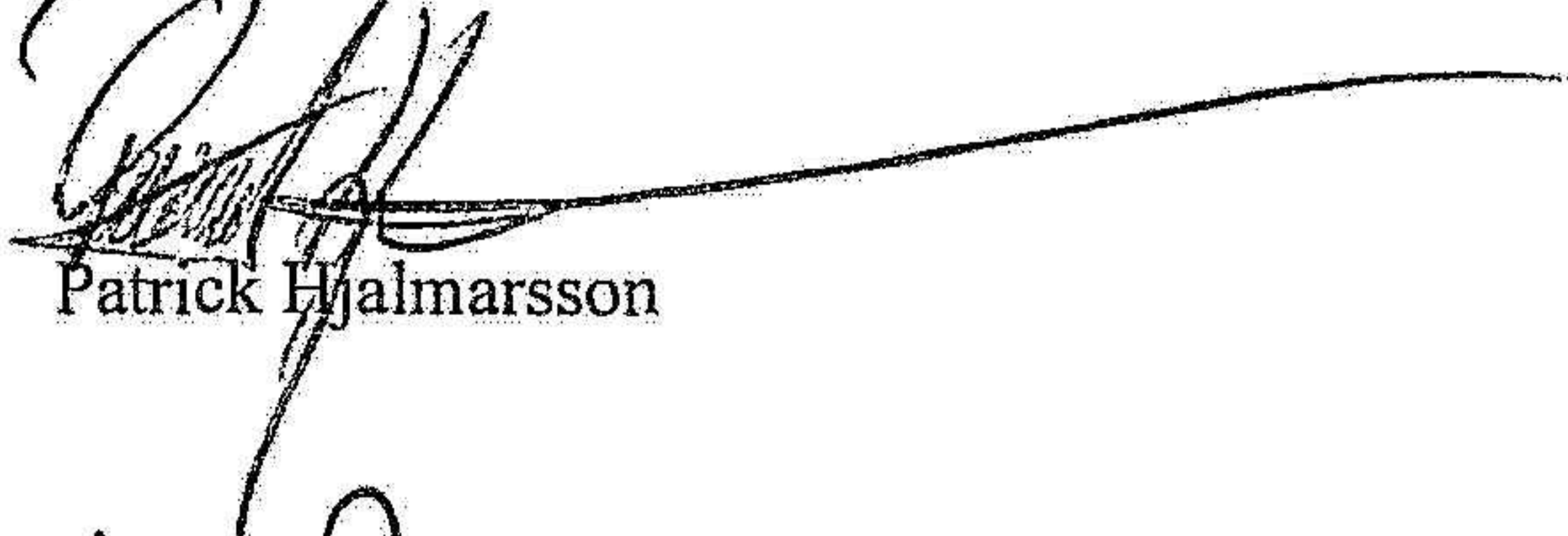
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	23 816 500	24 816 500
Summa	<u>23 816 500</u>	<u>24 816 500</u>

Not 10 Uppgift om moderföretag

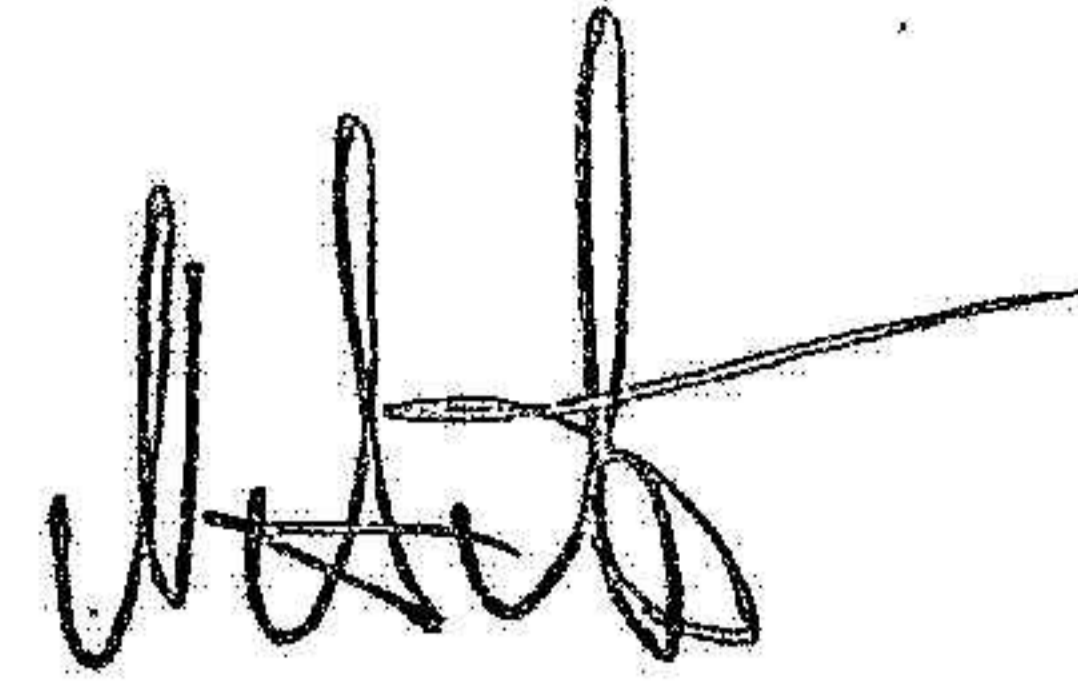
Moderföretag

Moderföretag är Min Bostad i Karlskoga AB 556721-9018 med säte i Örebro 

Örebro 2024-03-15



Patrick Hjalmarsson



Niclas Alm

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26.



Jonas Bergström
Auktoriserad Revisor

2024043004178



Building a better
working world

2024043004179

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karaktären Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556625-6862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Karaktären Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *05*



Building a better
working world

2024043004180

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Karaktären Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Karaktären Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

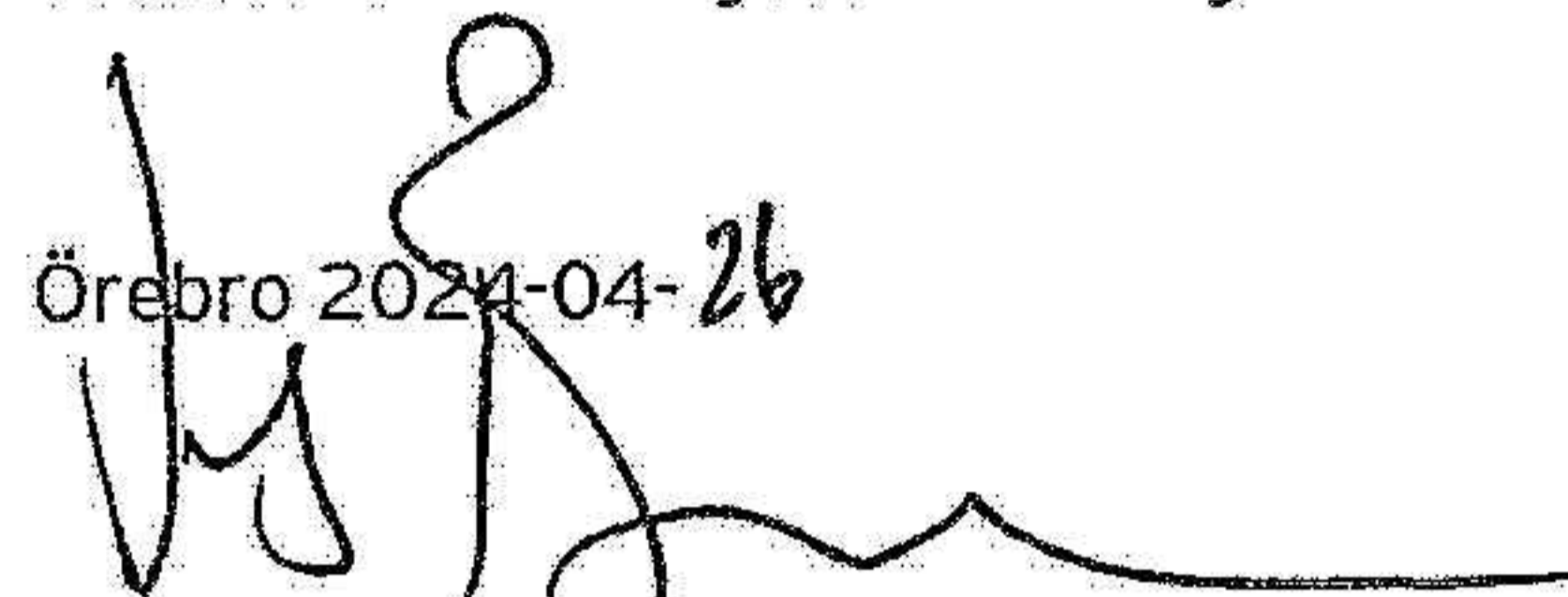
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro 2024-04-26


Jonas Bergström
Auktoriserad revisor