

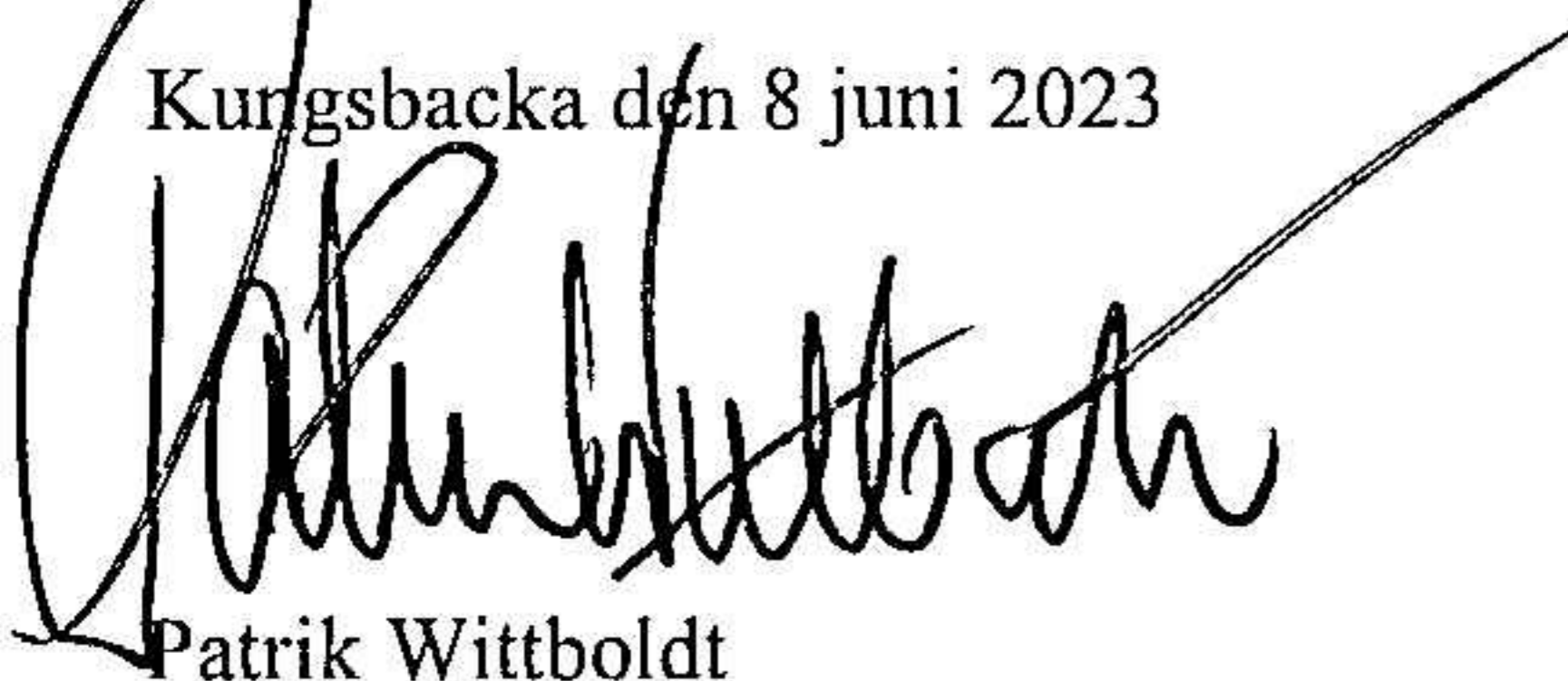
**Årsredovisning**  
**och**  
**Koncernredovisning**  
**för**  
**Trivselbostäder Sverige AB**  
556836-4557  
**Räkenskapsåret**  
2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Trivselbostäder Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 8 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kungsbacka den 8 juni 2023



Patrik Wittboldt

**Årsredovisning**  
**och**  
**Koncernredovisning**  
**för**  
**Trivselbostäder Sverige AB**  
Org.nr 556836-4557  
Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

<u>Innehåll</u>	<u>Sid</u>
Förvaltningsberättelse	1-2
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4-5
Moderbolagets resultaträkning	6
Moderbolagets balansräkning	7-8
Kassaflödesanalyser	9-10
Tilläggsupplysningar	11-18
Underskrifter	19

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

Styrelsen för Trivselbostäder Sverige AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt bedriva konsultverksamhet i anslutning härtill, ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% vardera av Wittboldt Fastigheter AB och Therese Wittboldt Ericsson Fastigheter AB. Följande bolag ingår i koncernen; Trivselbostäder Krokslätt AB, KB Patriarken och KB Vasaplatsen 11.

Flersårsöversikt koncern	Utfall koncern	Utfall koncern	Utfall koncern	Utfall koncern
	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter	21 267 459	20 867 468	20 644 486	20 410 831
Övriga intäkter	93 546	155 648	96 453	15 749
Resultat efter finansnetto	2 327 696	3 663 006	6 171 154	4 769 369
Balansomslutning	176 660 744	180 752 084	184 965 902	190 262 446
Soliditet (%)	30%	35%	35%	35%

Flerårsöversikt moderbolag	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
	Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansnetto	8 941 430	8 941 430	2 911 636	6 918 919
Balansomslutning	116 367 283	116 367 283	105 758 291	102 085 867
Soliditet (%)	75%	75%	76%	83%

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	77 569 053	8 941 430
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämman		8 941 430	-8 941 430
Utdelning	-	-13 000 000	-
Årets resultat	-	-	2 930 705
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>73 510 483</b>	<b>2 930 705</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004603

## Eget Kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	61 521 605	2 509 253
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämma		2 509 253	-2 509 253
Utdelning	-	-13 000 000	
Årets resultat	-		1 543 423
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>51 030 858</b>	<b>1 543 423</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel;

Balanserade vinstmedel	73 510 483
Årets resultat	2 930 705
	<b>76 441 188</b>

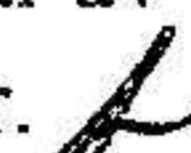
disponeras så att

till aktieägare utdelas (6.000 kr per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	73 441 188
	<b>76 441 188</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004604

<b>Koncernens</b>		<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>- 2023-04-30</b>	<b>- 2022-04-30</b>
	<b>1</b>		
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Hysesintäkter		21 267 459	20 867 468
Övriga intäkter		93 546	155 648
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 361 005</b>	<b>21 023 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-11 629 408	-12 000 093
Central administration och marknadsföring		-262 586	-256 078
Avskrivning anläggningstillgångar		-4 361 645	-4 201 226
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 253 639</b>	<b>-16 457 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 107 366</b>	<b>4 565 719</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 213	7 714
Räntekostnader		-2 789 883	-910 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 779 670</b>	<b>-902 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 327 696</b>	<b>3 663 006</b>
Aktuell skatt		-1 088 911	-844 401
Uppskjuten skatt		304 638	-309 352
<b>Årets resultat</b>		<b>1 543 423</b>	<b>2 509 253</b>

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004605

<b>Koncernens Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2,3,4,5,6	174 653 956	178 469 008
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	17 233	125 000
		<b>174 671 189</b>	<b>178 594 008</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 671 189</b>	<b>178 594 008</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 307	26 058
Övriga fordringar	9	953 984	341 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 042	278 588
		<b>1 223 333</b>	<b>646 317</b>
<b>Kassa o bank</b>	11	766 222	1 511 760
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 989 555</b>	<b>2 158 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 660 744</b>	<b>180 752 085</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004606

**Koncernens****Balansräkning**

	Not	2023-04-30	2022-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Annat eget kapital		51 030 859	61 521 606
Årets resultat		1 543 423	2 509 253
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>52 574 281</b>	<b>64 030 859</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 624 281</b>	<b>64 080 859</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	14	15 272 181	15 576 819
		<b>15 272 181</b>	<b>15 576 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	50 344 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>50 344 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	11	0	0
Skulder till kreditinstitut	12	105 544 000	45 200 000
Leverantörsskulder		594 009	2 534 894
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		22 822	49 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 603 450	2 965 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>108 764 281</b>	<b>50 750 406</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>124 036 462</b>	<b>116 671 225</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15	<b>176 660 744</b>	<b>180 752 084</b>

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004607

<b>Moderbolagets Resultaträkning</b>	Not	2022-05-01 - 2023-04-30	2021-05-01 - 2022-04-30
<b>Rörelsens intäkter mm</b>		0	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Central administration och marknadsföring		-69 295	-58 570
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-69 295</b>	<b>-58 570</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 295</b>	<b>-58 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 000 000	9 000 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 930 705</b>	<b>8 941 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 930 705</b>	<b>8 941 430</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004608

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2023-04-30	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	95 069 800	95 069 800
		<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		28 184 592	21 294 592
Övriga fordringar	9		0
		<b>28 184 592</b>	<b>21 294 592</b>
<i>Kassa o bank</i>	11	8 596	2 891
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 193 187</b>	<b>21 297 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 262 987</b>	<b>116 367 283</b> <i>L</i>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004609

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2023-04-30	2022-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 510 483	77 569 053
Årets resultat		2 930 705	8 941 430
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>76 441 188</b>	<b>86 510 483</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 491 188</b>	<b>86 560 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		46 771 800	29 806 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 771 800</b>	<b>29 806 800</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>46 771 800</b>	<b>29 806 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15	<b>123 262 987</b>	<b>116 367 283</b>

/

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004610

	<b>Moderbolag</b> 2022-05-01 2023-04-30	<b>Moderbolag</b> 2021-05-01 2022-04-30
<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-69 295	-58 570
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Erhållna utdelningar	3 000 000	9 000 000
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	0	0
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>2 930 705</b>	<b>8 941 430</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	-6 890 000	-10 608 992
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	16 965 000	4 667 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 005 705</b>	<b>3 000 000</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Lämnad utdelning	-13 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 705</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets ingång	2 891	2 891
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>8 596</b>	<b>2 891</b>

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004611

	<b>Koncern</b> 2022-05-01 2023-04-30	<b>Koncern</b> 2021-05-01 2022-04-30
<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 107 366	4 565 719
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Ränteintäkter	4 361 644	4 201 226
Räntekostnader	10 213	7 714
Betald skatt	-2 789 883	-910 427
	-399 909	-1 201 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>6 289 431</b>	<b>6 662 761</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	-1 266 018	1 038 876
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-2 330 125	2 491 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 693 288</b>	<b>10 192 654</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-438 826	-3 373 408
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-438 826</b>	<b>-3 373 408</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nettoförändring checkräkning	0	-714 245
Upptagna lån	10 000 000	0
Amortering av skuld	0	-4 000 000
Lämnad utdelning	-13 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-7 714 245</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-745 538</b>	<b>-894 999</b>
Likvida medel vid årets ingång	1 511 759	2 406 758
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>766 222</b>	<b>1 511 759</b>

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004612

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna principer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Principerna är oförändrade jämfört mot föregående år.

#### Värderings- och omräkningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Fordringar och skulder i utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

#### Intäktsredovisning

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

#### Hyror

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

#### Ränta och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.  
Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

#### Finansiell instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

### Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

### Personal

Koncernen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Koncernintern försäljning har ej förekommit mellan bolagen. *A*

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004614

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder:

Beskrivning	Fördelning (%)	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	42,1	100
Stomkompletteringar	18,2	50
Värme, sanitet (VS)	11,5	50
El	5,9	40
Inre ytskikt och vitvaror	5,2	15
Fasad	4,8	50
Fönster	2,9	50
Köksinredning	1,1	30
Yttertak	1,5	40
Ventilation	0,1	25
Styr och övervakning	0,7	15
Restpost	6,0	50
<b>Totalt</b>	<b>100%</b>	

### Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och med 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004615

	2023-04-30	2022-04-30
<b>2) Byggnader</b>		
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	131 990 867	129 087 505
Inköp	65 189	2 903 362
Omklassificering	0	0
Utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 056 056</b>	<b>131 990 867</b>
Ingående avskrivningar	-30 791 886	-28 451 069
Årets avskrivningar	-2 483 183	-2 340 817
Utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 275 069</b>	<b>-30 791 886</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 780 987</b>	<b>101 198 981</b>
<b>3) Övervärde byggnader</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	92 454 384	92 454 384
Inköp	0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 454 384</b>	<b>92 454 384</b>
Ingående avskrivningar	-20 339 967	-18 490 879
Årets avskrivningar	-1 849 088	-1 849 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 189 055</b>	<b>-20 339 967</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 265 329</b>	<b>72 114 417</b>
<b>4) Markanläggningar</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	226 425	226 425
Omklassificering	0	0
Inköp	481 404	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>707 829</b>	<b>226 425</b>
Ingående avskrivningar	-141 514	-130 192
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-29 374	-11 322
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-170 888</b>	<b>-141 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>536 941</b>	<b>84 911</b>



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004616

<b>5) Mark</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	5 070 698	5 070 698
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassicering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 070 698</b>	<b>5 070 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 070 698</b>	<b>5 070 698</b>
<b>Sammanställning</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Byggnader, Markanläggningar o Mark</b>		
<b>Koncernen</b>		
<b>Utgående ackumulerade redovisade värden</b>		
Byggnader	98 780 987	101 198 981
Övervärde byggnader	70 265 329	72 114 417
Markanläggningar	536 941	84 911
Mark	5 070 698	5 070 698
<b>Totalt</b>	<b>174 653 955</b>	<b>178 469 007</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Taxeringsvärden byggnader	220 716 000	183 731 000
Taxeringsvärden mark	151 430 000	150 492 000
<b>Totalt</b>	<b>372 146 000</b>	<b>334 223 000</b>

<b>6) Fastighetsuppgifter</b>		<b>Bostads</b>	<b>Lokal</b>	<b>Byggnads-</b>	<b>Tax.värde</b>
<b>Koncernen</b>		<b>area</b>	<b>area</b>	<b>Ombyggn.år</b>	<b>2023-04-30</b>
<u>Trivselbostäder Krokslätt AB;</u>					
Göteborg Krokslätt 157:6	1)	905	40	1948	24 963 000
Göteborg Krokslätt 54:2	1)	1 700	25	1950	46 500 000
Kungsbacka Släps-Kullen 1:325		141	0	1991	5 081 000
<u>KB Patriarken;</u>					
Göteborg Kyrkbyn 18:11		5 437	363	1972	139 258 000
Göteborg Sävenäs 116:8	1)	2 282	24	1955	55 049 000
Göteborg Lunden 1:6		1 456	51	1997	45 671 000
<u>KB Vasaplatsen 11</u>					
Göteborg Vasastaden 5:7		1 452	116	1981	55 624 000
		<b>13 373</b>	<b>619</b>		<b>372 146 000</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004617

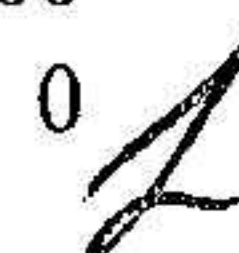
		Anskaffn. värden	Avskrivn ackumulerat	Restvärden	Bokförda värden
<u>Trivselbostäder Krokslätt AB:</u>					
Göteborg Krokslätt 157:6	1)	1 633 316	-690 168	943 148	943 148
Göteborg Krokslätt 54:2	1)	20 600 825	-8 526 989	12 073 836	12 073 836
Kungbacka Släps-Kullen 1:325		5 253 000	-697 189	4 555 811	4 555 811
<u>KB Patriarken:</u>					
Göteborg Kyrkbyn 18:11		70 278 061	-13 724 257	56 553 804	56 553 804
Göteborg Sävenäs 116:8	1)	26 210 843	-4 716 131	21 494 712	21 494 712
Göteborg Lunden 1:6		10 462 491	-3 091 788	7 370 703	7 370 703
<u>KB Vasaplatsen 11:</u>					
Göteborg Vasastaden 5:7		3 585 558	-2 188 947	1 396 611	1 396 611
		<b>138 024 094</b>	<b>-33 635 468</b>	<b>104 388 626</b>	<b>104 388 626</b>
1) Fastigheterna innehas med tomträtt					
<b>7) Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar</b>				<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>					
Ingående anskaffningsvärden				125 000	1 107 079
Omklassificering				-125 000	-1 107 079
Aktiverade kostnader					
Projektkostnader				17 233	125 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>17 233</b>	<b>125 000</b>



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004618

	2023-04-30	2022-04-30
<b>8) Andelar i koncernföretag</b>		
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärden	95 069 800	95 069 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>
<b>Specifikation;</b>		
<b>Bokförda värden</b>		
Trivselbostäder Krokslätt AB	95 000 000	95 000 000
KB Vasaplatsen 11	54 900	54 900
KB Patriarken	14 900	14 900
	<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>
	<b>Orgnr</b>	<b>Säte</b>
Trivselbostäder Krokslätt AB	556618-3702	Göteborg
KB Vasaplatsen 11	916447-7060	Göteborg
KB Patriarken	916443-9235	Göteborg
		<b>Eget Kapital</b>
		3 867 121
		7 638 860
		28 891 252
<b>9) Övriga fordringar</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Avräkning skatter och avgifter	16 993	68 682
Skattefordran	925 678	236 676
Övriga fordringar	11 313	36 313
	<b>953 984</b>	<b>341 671</b>
<b>Moderbolag</b>		
Avräkning skatter och avgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10) Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda kostnader	255 042	278 588
	<b>255 042</b>	<b>278 588</b>
<b>Moderbolag</b>		
Förutbetalda kostnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11) Kassa o Bank</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Banktillgodohavanden	766 222	1 511 760
Avräkningskonto	0	0
	<b>766 222</b>	<b>1 511 760</b>
<b>Moderbolag</b>		
Checkräkning	8 596	2 891
	<b>8 596</b>	<b>2 891</b>
<b>Koncernen</b>		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 500 000	7 500 000
Utnyttjat belopp	478 598	0



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2023062004619

<b>12) Skulder till kreditinstitut Koncernen</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Förfall inom 2 år	0	50 344 000
Förfall inom 1 år	105 544 000	45 200 000
	<b>105 544 000</b>	<b>95 544 000</b>
Rörlig ränta - andel av lån	100,00%	100,00%
Genomsnittsränta under räkenskapsåret	2,41%	0,92%

Koncernens samtliga skulder till kreditinstitut har en löptid på ett år med slutbetalningsdag inom 12 månader. Det är dock troligt att de förlängs och detta är företagets intention.

<b>13) Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Upplupna räntekostnader	555 155	110 820
Förutbetalda hyror	1 687 134	1 625 173
Övriga interimsskulder	361 161	1 229 912
	<b>2 603 450</b>	<b>2 965 905</b>

<b>14) Uppskjuten skatt</b>		<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	Temporär Skillnad	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld
Byggnad och Mark	74 136 799	0	15 272 181
			<b>2022-04-30</b>
Byggnad och Mark	75 615 627	0	15 576 819

#### Övriga noter

<b>15) Ställda säkerheter Koncernen</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Fastighetsinteckningar	122 244 100	122 244 100
	<b>122 244 100</b>	<b>122 244 100</b>

#### *Ansvarsförbindelser*

##### **Moderbolaget**

Ansvar som komplementär i kommanditbolag

	98 549 729	89 898 958
--	------------	------------



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

**16) Koncernföretag**

Följande bolag ingår i koncernen;

Trivselbostäder Sverige AB	556836-4557
Trivselbostäder Krokslätt AB	556618-3702
KB Patriarken	916443-9235
KB Vasaplatsen 11	916447-7060


Koncernredovisning upprättas av 556836-4557 Trivselbostäder Sverige AB.

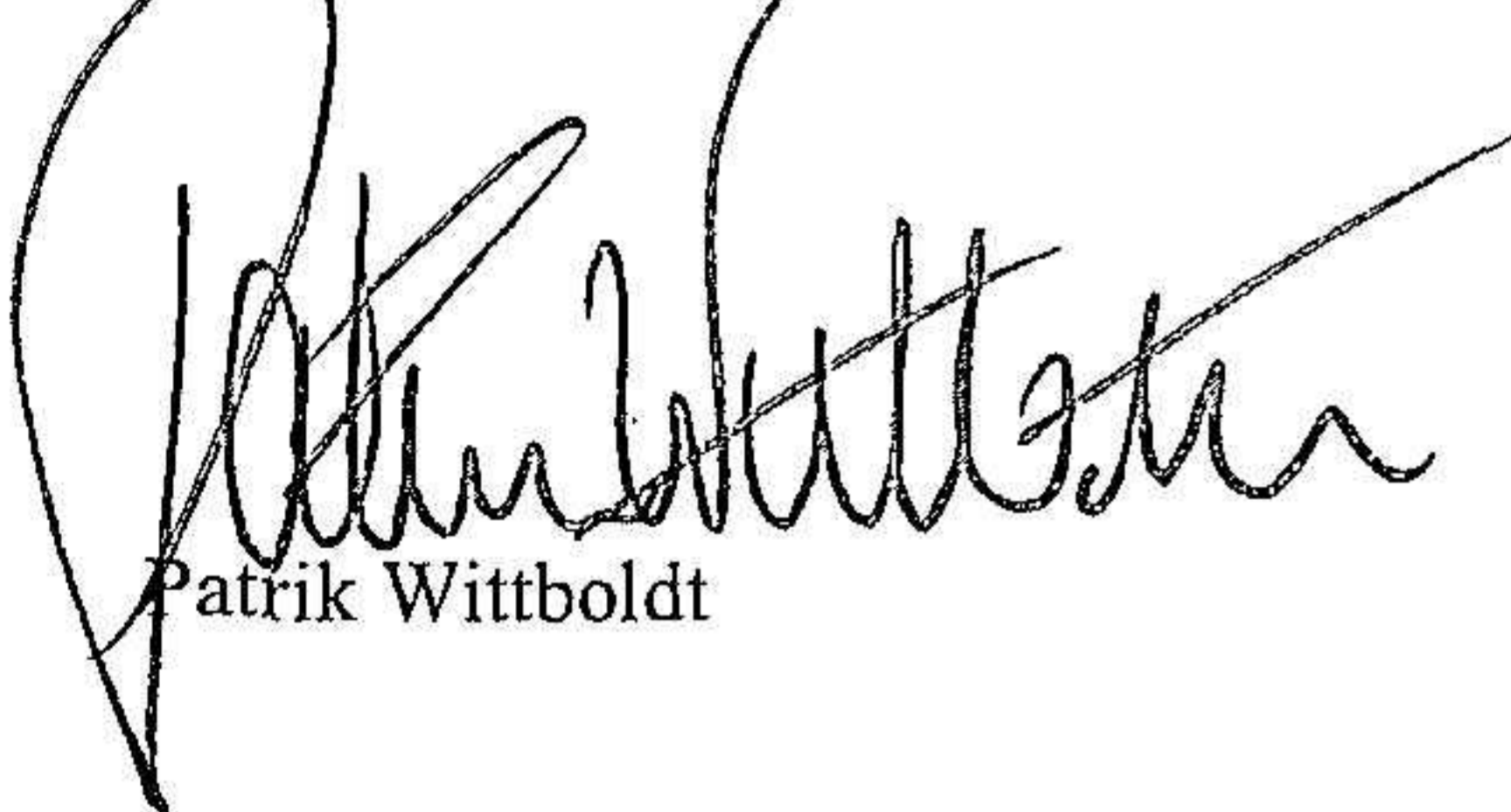
**17) Definition av nyckeltal**

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kungsbacka 2023-~~06~~-08

  
Class Wittboldt


  
Patrik Wittboldt

  
Elisabet Wittboldt

  
Therese Wittboldt Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-~~06~~-08

BDO Göteborg AB

  
Filip Laurin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trivselbostäder Sverige AB  
Org.nr. 556836-4557

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trivselbostäder Sverige AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 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.

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

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trivselbostäder Sverige AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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 bolagets 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 tryggt sätt.

#### **Revisorers ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den 8 juni 2023

BDO Göteborg AB



Filip Laurin

Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:**

