

Årsredovisning

för

Din Bostad i Karlstad AB

556701-2603

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Petra Sprangers, Styrelseledamot
2024-06-18

Styrelsen för Din Bostad i Karlstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Braxen 34, Ekorren 9, Furan 7, Spiran 1-6, Trätälja 11, Väduren 3, Registratorn 1, Registratorn 8, Registratorn 9, Pilbågen 1, Grävlingen 3, Anden 9, Granatkastaren 4, Furan 5, Tusenskönan 1, Gruvan 2 och Gruvan 12 i Karlstad kommun.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Balder-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	47 915	44 770	42 634	41 262
Resultat efter finansiella poster	8 003	-5 557	14 701	14 689
Soliditet (%)	6,1	8,7	8,1	6,8

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20 285	2 100	22 486
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning		2 100	-2 100	0
Årets resultat			2 136	2 136
Belopp vid årets utgång	100	12 385	2 136	14 622

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 385 725
årets vinst	2 135 933
	14 521 658

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 400 000
i ny räkning överföres	10 121 658
	14 521 658

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		47 915	44 770
Övriga rörelseintäkter		256	46
Summa rörelseintäkter		48 171	44 816
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-27 638	-26 795
Personalkostnader	2	-3 938	-2 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 432	-1 401
Summa rörelsekostnader		-33 008	-30 961
Rörelseresultat		15 163	13 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4 605	2 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 765	-21 456
Summa finansiella poster		-7 160	-19 412
Resultat efter finansiella poster		8 003	-5 557
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	7 657
Övriga bokslutsdispositioner	4	-5 867	0
Summa bokslutsdispositioner		-5 867	7 657
Resultat före skatt		2 136	2 100
Årets resultat		2 136	2 100

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 10	150 736	148 582
Inventarier	6	38	59
Mark- och byggnadsinventarier	7	27	48
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 856	9 886
Summa materiella anläggningstillgångar		153 657	158 575

Summa anläggningstillgångar

153 657

158 575

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15	24
Fordringar hos koncernföretag		87 824	100 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137	364
Summa kortfristiga fordringar		87 976	101 344

Summa omsättningstillgångar

87 976

101 344

SUMMA TILLGÅNGAR

241 633

259 919

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 386

20 285

Årets resultat

2 136

2 100

Summa fritt eget kapital

14 522

22 385

Summa eget kapital

14 622

22 485

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

220 536

230 570

Summa långfristiga skulder

220 536

230 570

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

196

147

Leverantörsskulder

833

1 734

Skatteskulder

93

78

Övriga skulder

161

265

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 192

4 640

Summa kortfristiga skulder

6 475

6 864

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

241 633

259 919

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markinventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	6,5	5

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar hos koncernföretag	4 602	2 043
	4 602	2 043

Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-5 867	0
	-5 867	0

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 978	165 378
Omklassificeringar	3 549	2 600
Jämkning 2022	-5	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 522	167 978
Ingående avskrivningar	-19 396	-18 037
Årets avskrivningar	-1 390	-1 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 786	-19 396
Utgående redovisat värde	150 736	148 582

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107	0
Omklassificeringar	0	107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107	107
Ingående avskrivningar	-48	0
Omklassificeringar	0	-27
Årets avskrivningar	-21	-21
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69	-48
Utgående redovisat värde	38	59

Not 7 Mark- och byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267	375
Omklassificeringar	0	-107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267	268
Ingående avskrivningar	-219	-225
Omklassificeringar	0	27
Årets avskrivningar	-21	-21
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240	-219
Utgående redovisat värde	27	49

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 886	6 513
Inköp	8 483	15 341
Kostnadsförd del av projekt	-11 964	-11 692
Omklassificeringar	-3 549	-276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 856	9 886
Utgående redovisat värde	2 856	9 886

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år (220 535 606 DKK)	220 536	230 570
	220 536	230 570

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning DKK, nom belopp 208 012 000	309 688	311 286
	309 688	311 286

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

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

Göteborg 2024-06-04

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
Ordförande

Petra Sprangers
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Din Bostad i Karlstad AB, org.nr 556701-2603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Din Bostad i Karlstad AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Din Bostad i Karlstad ABs finansiella ställning per 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Din Bostad i Karlstad 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 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Din Bostad i Karlstad AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Din Bostad i Karlstad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 12 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor