

# Årsredovisning

för

## Dear Invest AB

556789-0958

Räkenskapsåret

2024

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-25.

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:**

Willem de Geer, Styrelseledamot

2025-06-27

Styrelsen för Dear Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta aktier i mindre bolag samt övrig fast och lös egendom jämte därmed förenlig verksamhet.

Bolaget upprättar med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3 § ingen koncernredovisning

Inga försäljningar eller inköp har gjorts mellan koncernbolagen under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	14 765	-7 438	34 940	5 264
Soliditet (%)	72,2	66,7	69,8	8,0
Balansomslutning	150 001	141 774	146 263	841 221

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	101 935 102	-7 438 307	94 596 795
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-7 438 307	7 438 307	0
Årets resultat			13 629 373	13 629 373
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>94 496 795</b>	<b>13 629 373</b>	<b>108 226 168</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 496 796
årets vinst	13 629 373
	<b>108 126 169</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	108 126 169
	<b>108 126 169</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-125 604

-114 169

Övriga rörelsekostnader

0

-176 433

**Summa rörelsekostnader**

**-125 604**

**-290 602**

**Rörelseresultat**

**-125 604**

**-290 602**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

15 725 434

0

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

0

162 995

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

590

4 252

Återföringar och Nedskrivningar av finansiella  
anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

-1 950 212

-7 314 952

Räntekostnader och liknande resultatposter

-20 833

0

**Summa finansiella poster**

**13 754 978**

**-7 147 705**

**Resultat efter finansiella poster**

**13 629 373**

**-7 438 307**

**Resultat före skatt**

**13 629 373**

**-7 438 307**

**Årets resultat**

**13 629 373**

**-7 438 307**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1, 2	39 478 802	36 490 443
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	99 158 328	95 299 997
Andra långfristiga fordringar	4	6 767 163	7 500 688
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 404 292</b>	<b>139 291 128</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 404 292</b>	<b>139 291 128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 401 307	1 274 000
Övriga fordringar		12 500	12 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 413 807</b>	<b>1 286 500</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		182 962	1 196 059
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>182 962</b>	<b>1 196 059</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 596 769</b>	<b>2 482 559</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 001 061</b>	<b>141 773 688</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		94 496 796	101 935 102
Årets resultat		13 629 373	-7 438 307
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>108 126 169</b>	<b>94 496 796</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 226 169</b>	<b>94 596 796</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		8 000 000	8 000 000
Övriga skulder		33 587 892	38 999 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 587 892</b>	<b>46 999 892</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		122 000	122 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 000	55 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>187 000</b>	<b>177 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 001 061</b>	<b>141 773 688</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	42 346 925	32 583 400
	<b>42 346 925</b>	<b>32 583 400</b>

Eventualförpliktelsen avser förpliktelse att lämna kapitaltillskott enligt avtal

#### Not 1 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	821 828 685	821 778 685
Inköp	2 988 359	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>824 817 044</b>	<b>821 828 685</b>
Ingående nedskrivningar	-785 338 242	-778 456 883
Årets nedskrivningar		-6 881 359
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-785 338 242</b>	<b>-785 338 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 478 802</b>	<b>36 490 443</b>

#### Not 2 Specifikation andelar i koncernföretag

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Dear Consulting AB	100%	100%	100 000	949 167
Nedskrivet 10-12-31				-698 614
Hana Entreprenad AB	100%	100%	100	100 000
Resi Partners AB	50%	50%	47 007	22 765 169
YLD Invest XIX AB	100%	100%	25 000	25 000
YLD Invest XVII AB	100%	100%	25 000	25 000
YLD Invest XVIII AB	100%	100%	25 000	1 013 359
Sveafastigheter Bostad Group AB	100%	100%	6 365 567	799 758 269
Nedskrivning Sveafastigheter Bostad Group AB				-784 639 627
Gullbring Bostad AB	100%	100%	50 000	181 079
				<b>39 478 802</b>

	<b>Org.nr</b>
Dear Consulting AB	556761-2212
Hana Entreprenad AB	556747-5362
Resi Partners AB	559286-9670
Sveafastigheter Bostad Group AB	559126-5979
Gullbring Bostad AB	559224-1581

### Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	102 135 653	105 833 830
Inköp	4 994 221	3 314 723
Försäljningar	0	-7 012 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 129 874</b>	<b>102 135 653</b>
Ingående nedskrivningar	-6 835 657	-6 835 657
Årets nedskrivningar	-1 135 889	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 971 546</b>	<b>-6 835 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 158 328</b>	<b>95 299 996</b>

### Not 4 Andra långfristiga fordringar

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 202 756	31 052 350
Tillkommande fordringar	2 134 225	7 150 406
Avgående fordringar	-2 053 427	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 283 554</b>	<b>38 202 756</b>
Ingående nedskrivningar	-30 702 068	-30 268 475
Årets nedskrivningar	-814 323	-433 593
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-31 516 391</b>	<b>-30 702 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 767 163</b>	<b>7 500 688</b>

Dear Invest AB  
Org.nr 556789-0958

7 (7)

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

Stockholm 2025-06-25

*Willem De Geer*  
Willem De Geer

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

*Anders Ericsson*  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Dear Invest AB

Org.nr 556789-0958

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dear Invest AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dear Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Dear Invest 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 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 lämpligt, 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 huruvida 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

Dear Invest AB, Org.nr 556789-0958

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 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 huruvida 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.

## **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 Dear Invest AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Dear Invest AB enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2025-06-25

*Anders Ericsson*  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor