

Årsredovisning
för
Din Bostad i Lund AB
556641-8926

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 Lund 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Rügen 1, Rügen 2, belägna i Lunds kommun, och Verdandi 1, belägen i Helsingborgs kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget har ingen anställd personal.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärddar, 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	22 534	21 203	20 813	20 618
Resultat efter finansiella poster	-579	8 396	8 610	5 286
Soliditet (%)	4,3	11,1	88,2	87,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	17 808	475	18 383
Balanseras i ny räkning		475	-475	0
Utdelning		-10 000		-10 000
Årets resultat			1 656	1 656
Belopp vid årets utgång	100	8 283	1 656	10 039

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 283 306
årets vinst	1 655 577
	9 938 883
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	6 938 883
	9 938 883

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast 2024-06-28.

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		22 534	21 203
Övriga rörelseintäkter		80	0
Summa rörelseintäkter		22 614	21 203
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 170	-8 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 673	-1 669
Summa rörelsekostnader		-12 843	-9 883
Rörelseresultat		9 771	11 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 201	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-12 551	-2 925
Summa finansiella poster		-10 350	-2 924
Resultat efter finansiella poster		-579	8 396
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-7 921
Övriga bokslutsdispositioner	4	2 234	0
Summa bokslutsdispositioner		2 234	-7 921
Resultat före skatt		1 656	475
Årets resultat		1 656	475

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 9	153 682	153 787
Markinventarier	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	27 178	10 956
Summa materiella anläggningstillgångar		180 860	164 743

Summa anläggningstillgångar

180 860

164 743

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		49 663	0
Kundfordringar		0	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411	94
Summa kortfristiga fordringar		50 074	140

Summa omsättningstillgångar

50 074

140

SUMMA TILLGÅNGAR

230 934

164 883

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

8 283

17 808

Årets resultat

1 656

475

Summa fritt eget kapital

9 939

18 283

Summa eget kapital

10 039

18 384

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

215 600

0

Summa långfristiga skulder

215 600

0

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

20

44

Leverantörsskulder

642

372

Skulder till koncernföretag

0

144 003

Skatteskulder

37

41

Övriga skulder

2 178

9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 418

2 031

Summa kortfristiga skulder

5 295

146 500

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

230 934

164 883

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
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	-2 197	0
	-2 197	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-389	-2 925
	-389	-2 925

Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	2 234	0
	2 234	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	180 685	180 685
Omklassificeringar	1 568	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 253	180 685
Ingående avskrivningar	-26 898	-25 228
Årets avskrivningar	-1 673	-1 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 571	-26 897
Utgående redovisat värde	153 682	153 788

Not 6 Markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224	224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224	224
Ingående avskrivningar	-224	-224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224	-224
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123	123
Ingående avskrivningar	-123	-123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123	-123
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 956	7 655
Inköp	19 692	3 301
Kostnadsförd del av projekt	-1 902	0
Omklassificeringar	-1 568	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 178	10 956
Utgående redovisat värde	27 178	10 956

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	220 000	0
	220 000	0

Not 10 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 2024-05-31

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 Lund AB, org.nr 556641-8926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Din Bostad i Lund 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 Lund 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 Lund 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 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 Lund 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 Lund 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, 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