

Årsredovisning för  
**Bostad Direkt Stockholm AB**  
556456-5785

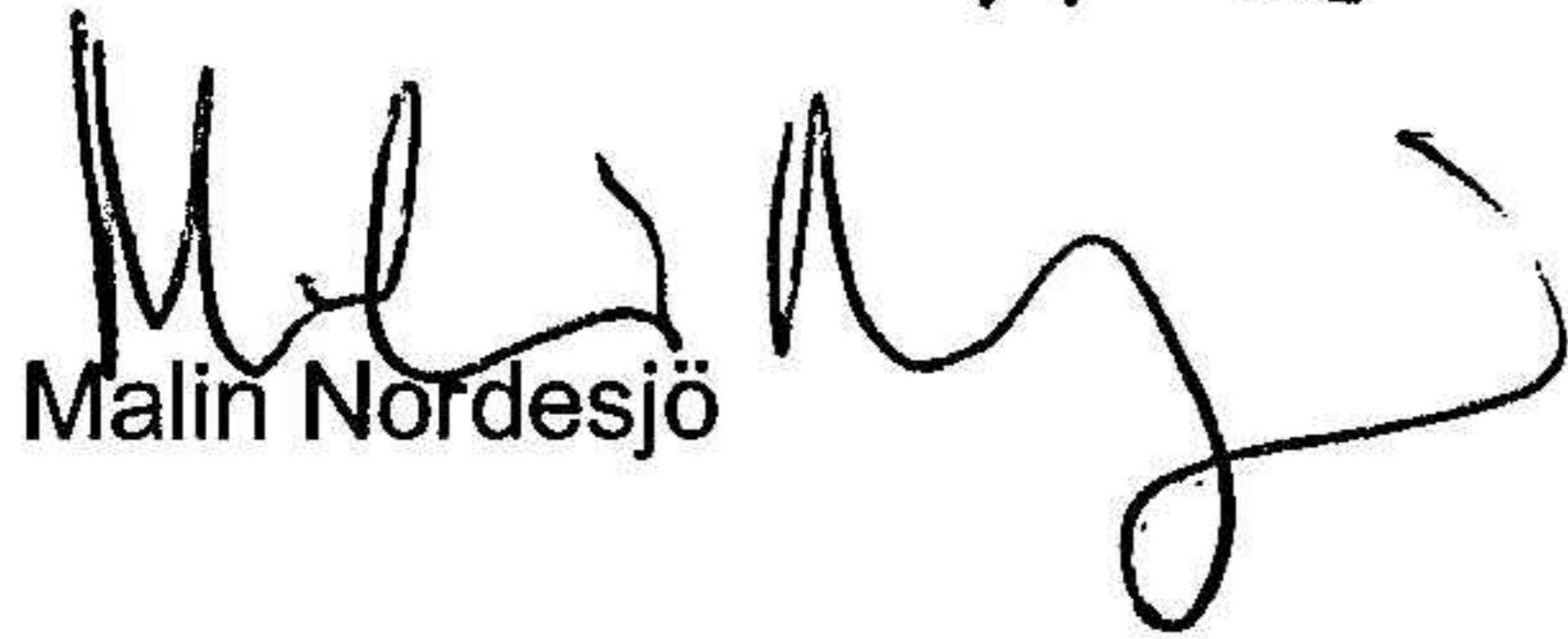
Räkenskapsåret  
**2023-09-01 - 2024-08-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostad Direkt Stockholm AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma *28/1-25*. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den *29/1-25*

  
Malin Nordesjö

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostad Direkt Stockholm AB, 556456-5785 får härmed avge årsredovisning för 2023-09-01 - 2024-08-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostad Direkt är en ledande leverantör av flexibla boenden och hjälper företag till trygga och enkla bostadslösningar. Bostad Direkt vill långsiktigt verka för förbättringar och ökad samhällsnytta.

Det råder idag brist på både bostäder och arbetskraft i stora delar av Sverige. En dåligt fungerande bostadsmarknad i framför allt storstadsregionerna medför stora svårigheter för svenska företag att attrahera rätt specialistkompetenser vilket hämmar Sveriges tillväxt och företags möjligheter att utvecklas. Bostad Direkt är med sina flexibla företagsboenden därmed en viktig partner till expansiva bolag i behov av att rekrytera såväl utländsk som rörlig inhemsk arbetskraft. Som bransch fyller vi en viktig samhällsfunktion.

Bolagets kundanpassade bostadslösningar bidrar med såväl ökad livskvalitet på individnivå som en mer effektiv och bättre fungerande bostadsmarknad.

### Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tisenhult-gruppen AB, org.nr 556657-0262, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Tisenhult-gruppen AB.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Nettoomsättning	90 431	93 205	84 906	89 569	93 856
Rörelsemarginal %	6,6	6	4,5	-4	-6
Balansomslutning	38 346	41 278	40 995	36 138	39 224
Avkastning på eget kapital %	36,5	29	19,8	-21,7	-29
Soliditet %	42,7	46,6	47,5	45,8	49,5

Definitioner: se not

### Förväntad framtida utveckling

Den underliggande efterfrågan på tillfälliga och flexibla bostäder är hög och förväntas framöver vara fortsatt hög i framför allt Sveriges storstadsregioner där bolaget verkar. En övergripande marknadstrend med ökande krav på hållbarhet och bättre flexibilitet på bostadsmarknaden i Sverige bedöms också vara gynnsam för bolagets framtida utveckling.

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond
<b>Bundet eget kapital</b>			
Ingående balans	115		23
<b>Vid årets utgång</b>	<b>115</b>		<b>23</b>
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ingående balans			17 418
Årets resultat			-2 401
<b>Vid årets utgång</b>			<b>15 017</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 15 016 265, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	<u>15 016 265</u>
<b>Summa</b>	<b>15 016 265</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2025013002675

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Nettoomsättning	2	90 431	93 205
Övriga rörelseintäkter		310	12
		<u>90 741</u>	<u>93 217</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	3	-73 696	-76 154
Övriga externa kostnader	3	-4 017	-4 361
Personalkostnader	4	-7 037	-7 114
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5	-12
<b>Rörelseresultat</b>		<u>5 986</u>	<u>5 576</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>5 983</u>	<u>5 581</u>
Bokslutsdispositioner	5	-8 385	-5 803
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 402</u>	<u>-222</u>
Skatt på årets resultat	6	1	-1
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 401</u>	<u>-223</u>

2025013002676

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	7	20	25
		20	25
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20	25
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		545	180
Fordringar hos koncernföretag	8	31 429	34 275
Aktuell skattefordran		700	-
Övriga fordringar		10	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 642	6 798
		38 326	41 253
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		38 326	41 253
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 346	41 278

2025013002677

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		115	115
Reservfond		23	23
		<u>138</u>	<u>138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 418	17 641
Årets resultat		-2 401	-223
		<u>15 017</u>	<u>17 418</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 155</u>	<u>17 556</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Obeskattade reserver		1 556	2 120
		<u>1 556</u>	<u>2 120</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		590	214
Skulder till koncernföretag		889	-
Skatteskulder		-	183
Övriga kortfristiga skulder		9 842	11 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	10 314	9 512
		<u>21 635</u>	<u>21 602</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 346</u>	<u>41 278</u>

2025013002678

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Bostad Direkt Stockholm ABs årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Inkomsten från bolagets utförda tjänster och uthyrda bostäder redovisas när följande villkor är uppfyllda; bindande avtal föreligger, inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som bolaget ska få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget, och de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna periodiseras och redovisas utan undantag i den period som de avser.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

År

5

### Not 2 Operationell leasing - leasegivare

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	26 675	39 896
Mellan ett och fem år	18 261	6 529
	<u>44 936</u>	<u>46 425</u>
Under året intäktsförda leasingavgifter	90 051	92 617

### Not 3 Operationell leasing - leasetagare

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	28 957	45 795
Mellan ett och fem år	19 736	20 400
	<u>48 693</u>	<u>66 195</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	73 485	75 549

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2023-09-01- 2024-08-31	Varav män	2022-09-01- 2023-08-31	Varav män
Sverige	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>8</u>	<u>3</u>
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>3</b>

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse och VD	1 451	1 475
Övriga anställda	3 275	3 241
<b>Summa</b>	<b>4 726</b>	<b>4 716</b>
Sociala kostnader	2 240	2 218
(varav pensionskostnader) 1)	599	581

1) Av företagets pensionskostnader avser 447 kkr (f.å. 425 kkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kkr (f.å. 0 kkr).

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förändring av ackumulerade överavskrivningar	3	-4
Förändring av periodiseringsfond	-567	-
Lämnade koncernbidrag	8 949	5 807
<b>Summa</b>	<b>8 385</b>	<b>5 803</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Aktuell skattekostnad	-	1
Skatt hänförlig till föregående år	1	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Resultat före skatt	-2 403	-222
Skatt enligt gällande skattesats	-495	-46
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	478	39
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-2	0
Effekt av ändrade skattesatser	7	-
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	12	8
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	543	543
	<u>543</u>	<u>543</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-518	-506
-Årets avskrivning	-5	-12
	<u>-523</u>	<u>-518</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20</b>	<b>25</b>

## Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Fordringar som till karaktären är omsättningstillgångar	-	8 060
Tillgodohavande på koncernkonto	31 429	26 215
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 429</b>	<b>34 275</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda hyror	5 301	6 426
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342	371
	<u>5 643</u>	<u>6 797</u>

2025013002681

## Not 10 Obeskattade reserver

	2024-08-31	2023-08-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	-	567
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	396	396
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	1 140	1 140
Akkumulerade överavskrivningar	20	17
	<b>1 556</b>	<b>2 120</b>

Av obeskattade reserver utgör 321 kkr (437 kkr) uppskjuten skatt.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 792	7 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 523	1 703
	<b>10 315</b>	<b>9 513</b>

## Not 12 Kassa och Bank

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	-
Redovisade likvida medel	-	-
Tillgodohavande på koncernkonto (se not Fordringar hos koncernföretag)	31 429	26 215
<b>Likvida medel inkl koncernkonto</b>	<b>31 429</b>	<b>26 215</b>
	<b>31 429</b>	<b>26 215</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Avseende skuld till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	1 000	1 000

## Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Börjesson  
Styrelseordförande

Helena Ekman  
Verkställande direktör

Malin Nordesjö  
Styrelseledamot

Victor Börjesson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jeanette Sergel  
Auktoriserad revisor

2025013002683

# Deltagare

**BOSTAD DIREKT STOCKHOLM AB** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Karin Charlotta Nordesjö

Malin Nordesjö  
Verkställande direktör

2024-11-29 13:35:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Victor Börjesson

Victor Börjesson

2024-12-02 08:34:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Fredrik Börjesson

Fredrik Börjesson

2024-11-29 14:24:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Margareta Ekman

Helena Ekman

2024-11-29 10:10:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jeanette Maria Annelie Sergel

Jeanette Sergel

2024-12-17 15:36:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2025013002684

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostad Direkt Stockholm AB, org.nr 556456-5785

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostad Direkt Stockholm AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostad Direkt Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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 för Bostad Direkt Stockholm AB.

### 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 Bostad Direkt Stockholm 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Bostad Direkt Stockholm AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 augusti 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Bostad Direkt Stockholm 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jeanette Sergel  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jeanette Maria Annelie Sergel  
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 36 65

Jeanette Sergel  
Auktoriserad revisor

*2024-12-17 15:36:31 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2025013002687