

**Årsredovisning**  
för  
**Din Bostad i Stockholm AB**  
556701-2587

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-04.  
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  
2025-06-13

Styrelsen för Din Bostad i Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Björkgården 6, Krongården 7 och Bäckgården 8 i Huddinge kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

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.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget antas fortsätta bedriva sin verksamhet med att förvalta och utveckla den fastighet bolaget äger, i syfte att skapa långsiktigt stabil löpande avkastning och god värdetillväxt.

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar bolaget såväl operationella som finansiella risker. Riskhanteringen sköts av ekonomifunktionen, i moderbolaget, enligt en skriftlig finanspolicy som fastställts av koncernmoderbolagets styrelse.

#### *Operationella risker*

Bolagets resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat samt finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar bolaget att skapa långsiktiga relationer med befintliga kunder.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Bolaget arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning.

#### *Skatter och ändrad lagstiftning*

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Då bolagets fastighet har en stor andel bostäder är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder. Förändring av momssatser påverkar därmed bolagets resultat.

### ***Finansiella risker***

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknad och räntesatser. Bolagets övergripande riskhanteringsprogram fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Detta hanteras i största möjliga utsträckning av det yttersta moderbolaget Fastighets AB Balder.

### **Hållbarhetsupplysningar**

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Ingen av bolagets hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Bolaget bedrivit inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Hållbarhetsarbetet inom bolaget är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget är ett helägd dotterbolag till Din Bostad Riks AB, org. nr 556701-2579, med säte i Göteborg. Din Bostad i Stockholm AB ingår därutöver i Balderkoncernen vars moderbolag, Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905, med säte i Göteborg, upprättar koncernredovisning

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	103 340	98 521	90 222	86 760
Resultat efter finansiella poster	6 909	-19 304	5 616	10 635
Soliditet (%)	1,2	1,3	5,8	5,6

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1 068	1 505	2 673
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 505	-1 505	0
Årets resultat			1 792	1 792
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>2 573</b>	<b>1 792</b>	<b>4 464</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter tidigare ej redovisad, uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader från tidigare år redovisad över Balanserat resultat.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 572 577
årets vinst	1 791 561
	<b>4 364 138</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 310 000
i ny räkning överföres	3 054 138
	<b>4 364 138</b>

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2025.

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 samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	103 339	98 521
Övriga rörelseintäkter		1	467
		<b>103 340</b>	<b>98 988</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-56 973	-80 937
Personalkostnader	5	-18 543	-18 736
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 632	-7 005
		<b>-82 148</b>	<b>-106 678</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>21 192</b>	<b>-7 690</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 824	7 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-27 107	-19 590
		<b>-14 283</b>	<b>-11 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 909</b>	<b>-19 304</b>
Bokslutsdispositioner	9	-4 575	21 325
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 334</b>	<b>2 021</b>
Skatt på årets resultat	10	-542	-516
<b>Årets resultat</b>		<b>1 792</b>	<b>1 505</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	11, 23	267 415	269 181
Byggnadsinventarier	12	2 849	3 671
Inventarier, verktyg och installationer	13	5 703	7 932
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	6 151	4 445
		<b>282 118</b>	<b>285 229</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**282 118**

**285 229**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		223	106
Fordringar hos koncernföretag		285 378	184 558
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	781	402
		<b>286 386</b>	<b>185 066</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**286 386**

**185 066**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**568 504**

**470 295**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16, 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 573	1 068
Årets resultat		1 792	1 505
		<b>4 365</b>	<b>2 573</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 465</b>	<b>2 673</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	18	3 288	4 094
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	19	9 972	9 429
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 972</b>	<b>9 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	20		
Skulder till kreditinstitut		529 573	432 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>529 573</b>	<b>432 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	20		
Skulder till kreditinstitut		-530	0
Förskott från kunder		1 963	1 798
Leverantörsskulder		2 936	2 106
Aktuella skatteskulder		82	108
Övriga skulder		257	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	16 498	17 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 206</b>	<b>21 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>568 504</b>	<b>470 295</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

6 909

-19 304

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

22

11 615

40 782

Betald skatt

-225

-49

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**18 299**

**21 429**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-117

222

Förändring av kortfristiga fordringar

-101 203

-10 615

Förändring av leverantörsskulder

831

-1 102

Förändring av kortfristiga skulder

-718

-4 631

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-82 908**

**5 303**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 504

-11 526

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-8 504**

**-11 526**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

96 794

0

Utbetald utdelning

0

-15 000

Lämnade/erhållna koncernbidrag

-5 382

21 223

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**91 412**

**6 223**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggning	20 år
Markinventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5-40 år

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

### **Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Kommersiellt	16 168	15 238
Bostäder	78 784	75 655
Parkering	5 896	5 364
Övrigt	2 491	2 265
	<b>103 340</b>	<b>98 521</b>

### **Not 3 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Endast koncernens toppmoderbolag Fastighets AB Balder debiteras revisionsarvode. Dotterbolagen tar del av kostnaden genom förvaltningsarvode som faktureras från moderbolaget.

#### Not 4 Leasingavtal

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	86 446	87 378
Senare än ett år men inom fem år	13 149	12 658
Senare än fem år	1 084	846
	<b>100 679</b>	<b>100 882</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9,67	14,28
Män	18,70	18,66
	<b>28,37</b>	<b>32,94</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	-13 320	-13 509
	<b>-13 320</b>	<b>-13 509</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 140	-1 015
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 083	-4 212
	<b>-5 223</b>	<b>-5 227</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-18 543</b>	<b>-18 736</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	100 %	100 %
Andel män i styrelsen	0 %	0 %

#### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	15,08 %	11,68 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,94 %	0,73 %

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	12 812	7 957
Övriga ränteintäkter	12	19
	<b>12 824</b>	<b>7 976</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga räntekostnader	-27 107	-19 590
	<b>-27 107</b>	<b>-19 590</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skillnad mellan bokf avskr och avsk enligt plan	806	102
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-5 382	21 223
	<b>-4 575</b>	<b>21 325</b>

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 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-542	-516
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-542</b>	<b>-516</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 334		2 021
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-481	20,60	-416
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-62	20,60	-100
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	0	20,60	0
Skattemässig justering avskrivningar	20,60	0	20,60	0
Ej avdragsgillt räntenetto	20,60	0	20,60	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,23</b>	<b>-542</b>	<b>25,53</b>	<b>-516</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 758	291 477
Jämkning moms	5	4
Omklassificeringar	1 798	25 277
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>318 562</b>	<b>316 758</b>
Ingående avskrivningar	-47 578	-43 892
Årets avskrivningar	-3 569	-3 685
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 147</b>	<b>-47 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 415</b>	<b>269 181</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	1 824 000	1 820 000

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering i samband med bokslutet. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

### Not 12 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 210	15 192
Jämkning moms	12	19
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 222</b>	<b>15 210</b>
Ingående avskrivningar	-11 539	-10 401
Årets avskrivningar	-834	-1 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 373</b>	<b>-11 539</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 849</b>	<b>3 671</b>

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 247	3 444
Omklassificeringar	0	7 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 247</b>	<b>11 247</b>
Ingående avskrivningar	-3 315	-1 134
Årets avskrivningar	-2 229	-2 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 544</b>	<b>-3 315</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 703</b>	<b>7 932</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 445	59 799
Inköp	8 504	11 526
Kostnadsförd del av projekt	-5 000	-33 800
Omklassificeringar	-1 798	-33 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 151</b>	<b>4 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 151</b>	<b>4 445</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107	103
Övriga poster	673	299
	<b>781</b>	<b>402</b>

### Not 16 Antal aktier och kvotvärde

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal Aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

### **Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 573
årets vinst	1 792
	<b>4 364</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	1 310
	3 054
	<b>4 364</b>

### **Not 18 Obeskattade reserver**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Akkumulerade överavskrivningar	3 288	4 094
	<b>3 288</b>	<b>4 094</b>

### **Not 19 Övriga avsättningar**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Avsättning uppskjuten skatt, byggnad	9 972	9 429
	<b>9 972</b>	<b>9 429</b>

### Not 20 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 529 750 Tkr kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.  
Förutbetalda låneomkostnader om -706 Tkr, periodiseras över lånens löptid och ingår i beloppen nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	529 573	432 250
	<b>529 573</b>	<b>432 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-530	0
	<b>-530</b>	<b>0</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 794	3 796
Upplupna semesterlöner	1 668	1 643
Upplupna sociala avgifter	550	555
Förskottsbetalda hyror	8 591	8 876
Övriga poster	1 895	2 776
	<b>16 498</b>	<b>17 647</b>

### Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	6 632	7 005
Resultatförd del av projektavslut	5 000	33 800
Övrigt	-17	-22
	<b>11 615</b>	<b>40 782</b>

### Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	538 870	441 370
	<b>538 870</b>	<b>441 370</b>

### Not 24 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

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande  
2025-05-24

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers  
  
2025-05-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Din Bostad i Stockholm AB, org.nr 556701-2587

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Din Bostad i Stockholm AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Din Bostad i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Din Bostad i 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 Din Bostad i 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 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 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 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 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 Stockholm AB för år 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 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 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 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den 27 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor