

KARAKTÄREN FASTIGHETFÖRVALTNING AB

Org nr 556625-6862



Bild1. En av bolagets fastigheter på Sveavägen i Kumla

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysning	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Karaktären Fastighetsförvaltning AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-01-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örebro den 2025-01-29

Niclas Alm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolaget bedriver i huvudsak fastighetsförvaltning och har sitt säte i Örebro. Bolaget är inriktat på kontor, butiker- och bostadsfastigheter. I Affärslokalerna finns allt från begravningsbyrå, optiker, fotvård, frisörsalonger, kommunal verksamhet m.m. Bolaget har en fastighetskötare anställd på heltid.

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt underhålla sina fastigheter. Renoverat tvättstugor och investerat i mer energieffektiva maskiner. Som vanligt har ett antal lägenheter rustats med nya kök, badrum och nya ytskikt. Det är några större investeringen som är gjorda under 2024, bl.a färdigställt omläggning av tak på Solhemsgatan 12 samt byte av 6 st fönster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allt underhåll och investeringar under räkenskapsåret har finansierats av egna medel och amorteringar har skett på bolagets lån med 1 000 000.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning, tkr	9 025	8 725	8 251	8 056	7 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 320	2 418	2 723	2 986	1 549
Balansomslutning, tkr	49 962	49 860	49 503	48 241	47 825
Antal anställda, st	1	1	1	1	1
Synlig soliditet, %	39	36	34	31	27
Avkastning på totalt kapital, %	7,3	7,5	6,6	7,9	4,9
Avkastning på eget kapital, %	12,0	13,3	16,3	19,9	12,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1. *uh*

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Reservfond	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 964 000	9 904 188	21 980	1 871 910	15 762 078
Resultatdisposition enligt årsstämma.					
- Utdelning		-800 000			-800 000
- Balanseras i ny räkning		1 871 910		-1 871 910	
Årets resultat				<u>1 821 267</u>	<u>1 821 267</u>
Belopp vid årets utgång	3 964 000	10 976 098	21 980	1 821 267	16 783 345

Aktiekapitalet består av 600 st
aktier.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserade vinstmedel	10 976 098
Årets vinst	<u>1 821 267</u>
	<u>12 797 365</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägare utdelas	1 000 000
att i ny räkning överförs	<u>11 797 365</u>
	<u>12 797 365</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets soliditet marginellt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 Kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). *JK*

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		9 009 021	8 663 920
Övriga Rörelseintäkter		<u>15 076</u>	<u>60 818</u>
Summa intäkter m m		9 024 097	8 724 738
Rörelsens kostnader			
Reparation & Underhåll		-893 152	-1 122 399
Fjärrvärme		-1 176 052	-1 164 446
Fastighetsel		-166 143	-158 112
Vatten & Avlopp		-577 727	-411 521
Fastighetsskatt		-223 439	-220 458
Övriga Fastighetskostnader		-345 147	-361 525
Övriga externa kostnader		-669 922	-460 419
Personalkostnader	2	-827 895	-577 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-501 659</u>	<u>-487 878</u>
Summa rörelsens kostnader		-5 381 136	-4 964 159
Rörelseresultat		3 642 961	3 760 579
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 355	55 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 425 678</u>	<u>-1 397 638</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 323 323	-1 342 235
Resultat efter finansiella poster		2 319 638	2 418 344
Förändring av periodiseringsfonder	3	-100 000	-150 000
Skatt på årets resultat	4	<u>-398 371</u>	<u>-396 433</u>
Årets vinst		<u>1 821 267</u>	<u>1 871 911</u>

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5, 6 45 559 836 46 005 703

Inventarier, verktyg och installationer 7 8 766 29 121

45 568 602 46 034 824

Summa anläggningstillgångar

45 568 602 46 034 824

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar 30 701 64 170

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 41 344 76 782

72 045 140 952

Kassa och bank

4 321 143 3 684 346

Summa omsättningstillgångar

4 393 188 3 825 298

Summa tillgångar

49 961 790 49 860 122

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (39 640 aktier) 3 964 000 3 964 000

Reservfond 21 980 21 980

3 985 980 3 985 980

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust 10 976 098 9 904 187

Årets vinst 1 821 267 1 871 911

12 797 365 11 776 098

Summa eget kapital

16 783 345 15 762 078 *jh*

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Obeskattade reserver	8	<u>3 150 000</u>	<u>3 050 000</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>27 816 500</u>	<u>28 816 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>27 816 500</u>	<u>28 816 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		754 832	775 012
Leverantörsskulder		347 491	311 208
Övriga kortfristiga skulder		34 045	49 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>75 577</u>	<u>96 096</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 211 945</u>	<u>2 231 544</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 961 790</u>	<u>49 860 122</u> <i>vh</i>

TILLÄGGSUPPLYSNING

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>
Hyreshus	1 %		1 %
Inventarier, Verktyg och Installationer	20 %	20 %	

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver.

NOT 2 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Medelantalet anställda uppgår till 1,2 (föregående år 1)

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-600 000	-650 000
Återföring av periodiseringsfond	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa	<u>-100 000</u>	<u>-150 000</u> JM

NOT 4 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt för året	-398 371	-401 621
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	=	<u>5 188</u>
Summa	<u>-398 371</u>	<u>-396 433</u>

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 052 686	40 052 686
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 052 686	40 052 686
Ingående avskrivningar byggnader	-6 418 424	-6 017 897
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-400 527</u>	<u>-400 527</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 818 951	-6 418 424
Ingående uppskrivningar	3 702 767	3 748 107
Årets förändring		
- Avskrivning	<u>-45 340</u>	<u>-45 340</u>
Utgående ackumulerad uppskrivning	<u>3 657 427</u>	<u>3 702 767</u>
Utgående bokfört värde, byggnader	<u>36 891 162</u>	<u>37 337 029</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	8 668 674	8 668 674
Åretsförändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>8 668 674</u>	<u>8 668 674</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader & mark	45 559 836	46 005 703 <i>JH</i>

2025020405543

NOT 6 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>46 024 000</u>	<u>46 024 000</u>
Summa	46 024 000	46 024 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	84 900	84 900
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 900	84 900
Ingående avskrivningar	-55 779	-43 299
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-20 355</u>	<u>-12 480</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 134	-55 779
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 766</u>	<u>29 121</u>

NOT 8 OBESKATTADE RESERVER

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfond	<u>3 150 000</u>	<u>3 050 000</u>
Summa	<u>3 150 000</u>	<u>3 050 000</u>


2025020405544


jh

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	<u>23 816 500</u>	<u>24 816 500</u>
Summa	<u>23 816 500</u>	<u>24 816 500</u>

Örebro 2025-01-29


Patrick Wjalmarsson


Niclas Alm

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-01-29.


Jonas Bergström
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

2025020405546

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karaktären Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556625-6862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Karaktären Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karaktären Fastighetsförvaltning 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 Karaktären Fastighetsförvaltning 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 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. 



Building a better
working world

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 Karaktären Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Karaktären Fastighetsförvaltning 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 29 januari 2025

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor