

ÅRSREDOVISNING

för

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i DISAB Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 27 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

RONNEBY 2025-06-02



Jan Granström

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

I Vallentuna har fastigheten uppdaterats med ny asfalt.

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Säte

Företagets säte är Ronneby.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 825 159	6 419 640	5 232 231	3 689 331	3 522 087
Res. efter finansiella poster	1 843 996	1 549 448	2 247 685	1 966 931	1 965 950
Balansomslutning	80 136 048	81 782 719	84 187 344	82 879 069	51 809 139
Soliditet (%)	13,56	11,64	10,02	8,03	9,81

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Balanserat resultat inkl årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	6 380 351	928 782	7 309 133
Balanseras i ny räkning		928 782	-928 782	0
Årets resultat			942 704	942 704
Belopp vid årets utgång	100 000	7 309 133	942 704	8 251 837

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

7 309 133

årets vinst

942 704

8 251 837

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

8 251 837

8 251 837

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2025061129039

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>6 825 159</u>	<u>6 419 640</u>
		6 825 159	6 419 640
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-899 787	-985 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 794 979</u>	<u>-1 609 321</u>
		-2 694 766	-2 594 833
Rörelseresultat		4 130 393	3 824 807
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 834	53 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 394 231</u>	<u>-2 328 832</u>
		-2 286 397	-2 275 359
Resultat efter finansiella poster		1 843 996	1 549 448
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-633 000	-687 000
Återföring från periodiseringsfond		<u>123 000</u>	<u>491 000</u>
		-510 000	-196 000
Resultat före skatt		1 333 996	1 353 448
Skatt på årets resultat		-391 292	-424 666
Årets resultat		<u>942 704</u>	<u>928 782</u>

2025061129040

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

Summa anläggningstillgångar**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

35 044 254

769 226

35 813 480

26 850 000

9 584 355

36 434 355

72 247 835

5 040 000

170

24 181

5 064 351

2 823 862

2 823 862

7 888 213

80 136 048

36 628 584

858 219

37 486 803

26 850 000

9 584 355

36 434 355

73 921 158

4 540 000

165

22 215

4 562 380

3 299 181

3 299 181

7 861 561

81 782 719

2025061129041

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000100 000**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

7 309 133

6 380 351

Årets resultat

942 704

928 782

8 251 8377 309 133**Summa eget kapital**8 351 8377 409 133**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

3 173 000

2 663 000

Summa obeskattade reserver3 173 0002 663 000**Långfristiga skulder**

5

Skulder till kreditinstitut

42 200 000

42 950 000

Skulder till koncernföretag

23 325 000

25 325 000

Summa långfristiga skulder65 525 00068 275 000**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

750 000

750 000

Förskott från kunder

1 726 179

1 706 290

Leverantörsskulder

0

338 929

Skulder till koncernföretag

62 500

90 813

Aktuella skatteskulder

90 064

130 524

Övriga skulder

387 239

309 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

70 229

109 162

Summa kortfristiga skulder3 086 2113 435 586**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****80 136 048****81 782 719**

2025061129042

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ändrade redovisningsprinciper

Principerna för uppställningen i resultaträkningen är anpassad till övriga koncernbolag, vilket innebär att posterna underhållskostnader och central administration numera återfinns under posten Övriga externa kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Samtliga byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	20-40
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-40
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20-30
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	10-15
Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	10-15
Markanläggningar	25

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	46 281 440	21 202 426
	Inköp	121 656	0
	Omklassificeringar	0	25 079 014
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 403 096</u>	<u>46 281 440</u>
	Ingående avskrivningar	-9 652 856	-8 032 412
	Omklassificeringar	0	-84 088
	Årets avskrivningar	-1 705 986	-1 536 356
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 358 842</u>	<u>-9 652 856</u>
	Utgående redovisat värde	<u>35 044 254</u>	<u>36 628 584</u>
	Redovisat värde byggnader	29 867 369	31 491 298
	Redovisat värde markanläggningar	1 758 679	1 719 080
	Redovisat värde mark	<u>3 418 206</u>	<u>3 418 206</u>
		35 044 254	36 628 584
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	27 522 000	27 522 000
	varav byggnader:	19 522 000	19 522 000
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	977 232	715 089
	Inköp	0	262 143
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>977 232</u>	<u>977 232</u>
	Ingående avskrivningar	-119 013	-46 048
	Årets avskrivningar	-88 993	-72 965
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-208 006</u>	<u>-119 013</u>
	Utgående redovisat värde	<u>769 226</u>	<u>858 219</u>
Not 4	Andelar i koncernföretag		
	Företag		
	Org.nummer	Antal	
	Säte	Kap.andel %	
	DIRO Fastigheter AB		
	559277-5489	100	
	Ronneby	100,00%	
		2024-12-31	2023-12-31
	Utgående redovisat värde	<u>26 850 000</u>	<u>26 850 000</u>
Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	3 000 000	3 000 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>62 525 000</u>	<u>65 275 000</u>
		65 525 000	68 275 000

2025061129044

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	45 500 000	45 500 000
	Eventualförpliktelser Borgensåtagande dotterbolag	15 300 000	16 020 000
	Summa ställda säkerheter	<u>60 800 000</u>	<u>61 520 000</u>

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Active Properties AB, org.nr. 556594-2447, säte Ronneby

Minsta koncernredovisning upprättas av: Active Properties AB, org.nr. 556594-2447, säte Ronneby

Bolaget är moderbolag till DIRO Fastigheter AB, org.nr 559277-5489, säte Ronneby men upprättar ingen koncernredovisning. Denna upprättas i det överordnade moderbolaget Active Properties AB, org.nr 556594-2447, säte Ronneby.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

RONNEBY



Jan Granström
Verkställande direktör
2025-04-22




Sven-Olof Linderoth

2025-04-22

Min revisionsberättelse har lämnats den

29/4-2025



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

2025061129046

Till bolagsstämman i DISAB Fastighets AB, org. nr 556732-4974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DISAB Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DISAB Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 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.

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 DISAB Fastighets 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 DISAB Fastighets 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till DISAB Fastighets AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den 29/4-2025

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor