

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighets AB Drömstan

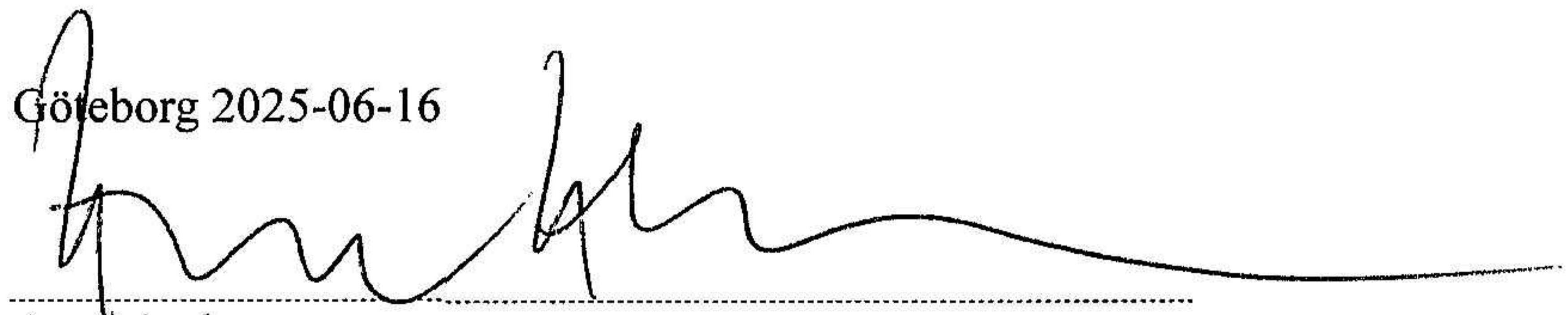
Org.nr. 556585-4220

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

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 13   |

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Drömstan intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2025-06-16



Anna Andersson

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till KAB Fastigheter AB, org.nr 556355-9250 med säte i Göteborg. Moderbolaget KAB Fastigheter AB upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Vagnen 8 och Vagnen 9 i Lidköping. Fastigheterna består av 651 st lägenheter och lokaler om 1.272 m<sup>2</sup>. Bolagets lägenhetsbestånd har under verksamhetsåret i det närmaste varit fullt uthyrt. Vakanser avser främst s.k. omsättningsvakanser i samband med omflyttningar. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår under året till 98,9 % (99,5 %).

Bolaget äger även 73,1% av Ekonomiska föreningen Vagnen vilken i sin tur äger fastigheten Vagnen 3, som består av ett parkeringsgarage och två lokaler.

Under året har köksrenoveringarna fortsatt och 55 kök har bytts ut. Köksbytena fortsätter även under 2025 då efterfrågan är fortsatt god. Dessa åtgärder är standardhöjande vilket får genomslag på hyresintäkterna. År 2023 påbörjades byte till LED-belysning med rörelsedetektor i källare och arbetena har fortsatt under året med installationer i 12 hus.

Bolaget redovisar år 2024 ett resultat efter finansnetto om 25.093 tkr (23.460 tkr) och har lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 28.524 tkr (15.131 tkr). Verksamheten förväntas fortsätta på nuvarande nivå år 2025.

**Flerårsjämförelse\***

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

|                               | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning               | 61 301  | 58 005  | 56 028  | 54 231  | 53 227  |
| Res. efter finansiella poster | 25 093  | 23 460  | 20 508  | 18 797  | 20 112  |
| Balansomslutning              | 479 545 | 486 519 | 482 916 | 508 155 | 489 370 |
| Soliditet, synlig (%)         | 4,01    | 4,74    | 3,44    | 8,64    | 6,12    |
| Antal anställda               | 7       | 8       | 9       | 8       | 8       |

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Investering och finansiering**

Bolagets investeringar i anläggningstillgångar uppgick år 2024 till 11.630 tkr (6.484 tkr) och avser främst bytet av kök i 55 lägenheter.

Bolagets likvida medel per bokslutsdagen redovisas till 15.776 tkr (76.583 tkr). De långfristiga fordringarna på moderbolaget har ökat med 46.293 tkr och redovisas till 200.655 tkr (154.385 tkr). Bolagets del av gemensamt koncernkonto uppgår till 12 tkr (16 tkr) och ingår i posten kortfristiga fordringar till koncernföretag. De långfristiga skulderna till kreditinstitut redovisas till 451.550 tkr (451.550 tkr) vid årets slut.

**Förändringar i eget kapital**

|   | Aktiekapital | Övrigt bundet eget kapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 1 000 000    | 200 000                    | 15 423 558                | 5 644 503      | 21 068 061               |
| Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma: |              |                            | 5 644 503                 | -5 644 503     | 0                        |
| Årets förlust                             |              |                            |                           | -2 997 276     | -2 997 276               |
| Belopp vid årets utgång                   | 1 000 000    | 200 000                    | 21 068 061                | -2 997 276     | 18 070 785               |

# Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Till årsstämman förfogande står |                   |
| balanserad vinst                | 21 068 061        |
| årets förlust                   | <u>-2 997 276</u> |
|                                 | 18 070 785        |
| Styrelsen föreslår att          |                   |
| till aktieägarna utdelas        | 15 000 000        |
| i ny räkning överföres          | <u>3 070 785</u>  |
|                                 | 18 070 785        |

2025061828984

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 15 000 000,00 kr, vilket motsvarar 1 500,00 kr. per aktie. Vidare innebär upprättad årsredovisning att koncernbidrag lämnats med 28.524.230 kr till moderbolaget

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

## RESULTATRÄKNING

|  | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                   |     |                          |                          |
| Hysesintäkter                                    | 3   | 61 301 228               | 58 004 644               |
| Fastighetskostnader                              | 4,6 | -20 951 803              | -18 585 504              |
| Avskrivningar enligt plan                        | 5   | -7 214 316               | -6 995 292               |
| <b>Fastighetsförvaltningens resultat</b>         |     | 33 135 109               | 32 423 848               |
| Administrationskostnader                         | 6,7 | -3 329 944               | -3 156 577               |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 574 560                  | 647 615                  |
|  |     | <u>-2 755 384</u>        | <u>-2 508 962</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | 8   | 30 379 725               | 29 914 886               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8   | 6 280 474                | 15 429 870               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 8   | <u>-11 567 081</u>       | <u>-21 884 588</u>       |
|  |     | -5 286 607               | -6 454 718               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | 25 093 118               | 23 460 168               |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                     |     |                          |                          |
| Avsättning till periodiseringsfond               |     | 1 050 000                | -1 050 000               |
| Lämnade koncernbidrag                            | 8   | <u>-28 524 230</u>       | <u>-15 130 583</u>       |
|  |     | -27 474 230              | -16 180 583              |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | -2 381 112               | 7 279 585                |
| Skatt på årets resultat                          | 9   | -616 164                 | -1 635 082               |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <u>-2 997 276</u>        | <u>5 644 503</u>         |

2025061828985

**Fastighets AB Drömstan**

Org.nr. 556585-4220

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

|  | Not   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Förvaltningsfastigheter  | 10,11 | 256 396 529        | 251 968 242        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 12    | 355 202            | 476 173            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13    | 0                  | 22 000             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |       | <b>256 751 731</b> | <b>252 466 415</b> |

**Finansiella anläggningstillgångar**

|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Fordringar hos koncernföretag                  | 14 | 200 655 366        | 154 384 858        |
| Uppskjuten skattefordran                       | 18 | 0                  | 0                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | 15 | 2 193 000          | 2 193 000          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |    | <b>202 848 366</b> | <b>156 577 858</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

459 600 097 409 044 273

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|  |    |                  |                |
|--|----|------------------|----------------|
| Hyses- och kundfordringar                    |    | 192 190          | 29 287         |
| Fordringar hos koncernföretag                | 8  | 117 147          | 157 865        |
| Aktuell skattefordran                        |    | 3 230 314        | 0              |
| Övriga fordringar                            |    | 284 466          | 184 922        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 344 614          | 519 280        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>4 168 731</b> | <b>891 354</b> |

**Kassa och bank**

|                             |  |                   |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank              |  | 15 776 033        | 76 583 228        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>15 776 033</b> | <b>76 583 228</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

19 944 764 77 474 582

**SUMMA TILLGÅNGAR**

479 544 861 486 518 855

2025061828986

**Fastighets AB Drömstan**

Org.nr. 556585-4220

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

17

1 000 000

1 000 000

Reservfond

200 000

200 000

**Summa bundet eget kapital**

1 200 000

1 200 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

21 068 061

15 423 558

Årets resultat

-2 997 276

5 644 503

**Summa fritt eget kapital**

18 070 785

21 068 061

**Summa eget kapital**

19 270 785

22 268 061

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

0

1 050 000

**Summa obeskattade reserver**

0

1 050 000

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

18

2 813 808

2 197 644

**Summa avsättningar**

2 813 808

2 197 644

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

19,20

451 550 000

451 550 000

**Summa långfristiga skulder**

451 550 000

451 550 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

2 426 065

2 673 691

Aktuell skatteskuld

0

370 249

Övriga skulder

120 366

210 349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

3 363 837

6 198 861

**Summa kortfristiga skulder**

5 910 268

9 453 150

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

479 544 861

486 518 855

2025061828987

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Intäkter*

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Hysesintäkterna redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

*Finansiella kostnader*

Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

*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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Inga låneutgifter aktiveras.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|   | Antal år |
|---|----------|
| Stomme                                  | 100      |
| Fasader, fönster, tak                   | 40-50    |
| Installationer, stammar                 | 50       |
| Stomkomplettering, köksinredning        | 30       |
| Badrum, tvättstugor                     | 30       |
| Hissar                                  | 40       |
| Markanläggningar                        | 20       |
| Byggnads- och markinventarier           | 10       |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5        |

**NOTER***Leasing*

Leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyresavtal på bostäder och lokaler. Bolagets hyresavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Samtliga leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden.

*Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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.

*Obeskattade reserver*

Obeskattade reserver redovisas i bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

*Bokslutsdispositioner*

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper, baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Eventuella ändringar av uppskattningar och bedömningar redovisas i den period ändringen görs.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

| <b>Not 3 Operationella leasingavtal</b>           | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Bostäder, parkeringar, garage mm inom tre månader | 15 211 958        | 14 362 329        |
| Kommersiella lokaler:                             |                   |                   |
| Inom ett år                                       | 868 420           | 819 690           |
| 2-5 år  | 1 823 763         | 0                 |
|   | <u>17 904 141</u> | <u>15 182 019</u> |

**NOTER**

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre månader. Det förekommer indexvillkor för bolagets uthyrning av kommersiella lokaler. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna anges i nominella belopp och exkl utdebitering av bränsle, VA och fastighetsskatt där dessa inte ingår i den avtalade bashyran.

Kostnaden för leasingavtal där bolaget är leasetagare uppgår till 28 tkr (33 tkr).

| Not 4 | Fastighetskostnader  | 2024              | 2023              |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | Drift  | 14 696 034        | 14 786 412        |
|       | Reparation och underhåll   | 5 187 589         | 2 755 389         |
|       | Fastighetsskatt  | 1 068 180         | 1 043 703         |
|       |  | <u>20 951 803</u> | <u>18 585 504</u> |
| Not 5 | Avskrivningar enligt plan  | 2024              | 2023              |
|       | Byggnader  | 5 753 252         | 5 499 208         |
|       | Markanläggningar   | 1 281 849         | 1 281 849         |
|       | Byggnads- och markinventarier  | 58 244            | 64 992            |
|       | Maskiner och tekniska anläggningar   | 120 971           | 149 243           |
|       |  | <u>7 214 316</u>  | <u>6 995 292</u>  |
| Not 6 | Personal   | 2024              | 2023              |
|       | <i>Medelantal anställda</i>  |                   |                   |
|       | Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid. |                   |                   |
|       | Medelantal anställda har varit   | 7                 | 8                 |
|       | varav kvinnor  | 2                 | 2                 |
|       | varav män  | 5                 | 6                 |
|       | <i>Löner, ersättningar m.m.</i>  |                   |                   |
|       | Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:           |                   |                   |
|       | Övriga anställda:  |                   |                   |
|       | Löner och ersättningar   | 3 211 400         | 3 290 736         |
|       | Pensionskostnader  | 315 891           | 275 375           |
|       | Bidrag sjuklönekostnader   | -15 251           | 0                 |
|       |  | <u>3 512 040</u>  | <u>3 566 111</u>  |
|       | Sociala kostnader  | 1 118 654         | 1 172 616         |
|       | Summa styrelse och övriga  | <u>4 630 694</u>  | <u>4 738 727</u>  |

2025061828990

# Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

## NOTER

Not 7 Ersättning till revisorer 2024 2023

**Moore KLN AB**

Revisionsuppdrag

33 201

31 518

33 201

31 518

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Transaktioner med närstående 2024-12-31 2023-12-31

Inköp

-182 637

-213 180

Ränteintäkter

4 611 112

3 618 523

Ränteswap

10 259 279

8 839 254

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är KAB Fastigheter AB, 556355-9250, Göteborg. Bolaget är anslutet till gemensamt koncernkonto. Bolagets del av likvida medel redovisas som kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Under räkenskapsåret har bolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 28.524 tkr (15.131 tkr). Inköp och försäljningar avseende koncernföretag anges ovan.

Not 9 Skatt på årets resultat 2024 2023

Aktuell skatt

0

-654 624

Uppskjuten skatt

-616 164

-980 458

-616 164

-1 635 082

**Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt

-2 381 112

7 279 585

Skattekostnad 20,60% (20,60%)

490 509

-1 499 595

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader

-559 941

-211 646

Ej skattepliktiga intäkter

10 148

607

Skattemässiga justeringar

64 951

1 056 010

Schablonintäkt periodiseringsfond

-5 667

0

Förändring Uppskjuten skatt

-616 164

-980 458

Summa

-616 164

-1 635 082

Not 10 Förvaltningsfastigheter 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärde

343 684 444

337 633 139

Investeringar

1 383 836

635 664

Försäljningar/utrangeringar

-726 297

-417 408

Omklassificeringar

10 268 354

5 833 049

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

354 610 337

343 684 444

Ingående avskrivningar

-91 716 202

-85 199 787

Försäljningar/utrangeringar

595 739

329 634

Årets avskrivningar

-7 093 345

-6 846 049

Utgående ackumulerade avskrivningar

-98 213 808

-91 716 202

Utgående redovisat värde

256 396 529

251 968 242

Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde

7 753 200

7 753 200

2025061828991

**Fastighets AB Drömstan**

Org.nr. 556585-4220

**NOTER**

| <b>Not 11</b> | <b>Specifikation restvärde</b>  | <b>2024</b>         | <b>2023</b>                |
|---------------|---|---------------------|----------------------------|
|               | Mark  | 20 777 036          | 20 777 036                 |
|               | Markanläggningar  | 10 923 033          | 12 204 882                 |
|               | Byggnader   | 224 562 654         | 218 794 274                |
|               | Fastighets- och markinventarier   | <u>133 806</u>      | <u>192 050</u>             |
|               |   | 256 396 529         | 251 968 242                |
| <b>Not 12</b> | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b>  | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>          |
|               | Ingående anskaffningsvärde  | <u>1 887 495</u>    | <u>1 887 495</u>           |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 1 887 495           | 1 887 495                  |
|               | Ingående avskrivningar  | -1 411 322          | -1 262 079                 |
|               | Årets avskrivningar   | <u>-120 971</u>     | <u>-149 243</u>            |
|               | Utgående ackumulerade avskrivningar   | <u>-1 532 293</u>   | <u>-1 411 322</u>          |
|               | Utgående redovisat värde  | 355 202             | 476 173                    |
| <b>Not 13</b> | <b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>          |
|               | Ingående nedlagda kostnader   | 22 000              | 6 875                      |
|               | Under året nedlagda kostnader   | 10 452 220          | 5 922 432                  |
|               | Omklassificeringar till resultat  | -205 866            | -74 258                    |
|               | Omklassificeringar  | <u>-10 268 354</u>  | <u>-5 833 049</u>          |
|               | Utgående nedlagda kostnader   | <u>0</u>            | <u>22 000</u>              |
|               | Utgående nedlagda kostnader   | 0                   | 22 000                     |
| <b>Not 14</b> | <b>Fordringar hos koncernföretag</b>  | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>          |
|               | Ingående anskaffningsvärde  | 154 384 858         | 63 526 832                 |
|               | Tillkommande  | 113 370 051         | 118 489 237                |
|               | Avgående  | <u>-67 099 543</u>  | <u>-27 631 211</u>         |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <u>200 655 366</u>  | <u>154 384 858</u>         |
|               | Utgående redovisat värde  | 200 655 366         | 154 384 858                |
| <b>Not 15</b> | <b>Andra långfristiga fordringar</b>  | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>          |
|               | Ingående anskaffningsvärde  | <u>2 193 000</u>    | <u>2 193 000</u>           |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 2 193 000           | 2 193 000                  |
|               | Belopp avser utlåning till Ekonomiska Föreningen Vagnen. Ränta utgår med 4%.          |                     |                            |
| <b>Not 16</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                   | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>          |
|               | Förutbetalda försäkringar   | 98 161              | 63 242                     |
|               | Upplupna ränteintäkter  | 0                   | 236 663                    |
|               | Övriga poster   | <u>246 453</u>      | <u>219 375</u>             |
|               |   | 344 614             | 519 280                    |
| <b>Not 17</b> | <b>Upplysninger om aktiekapital</b>   | <b>Antal aktier</b> | <b>Kvotvärde per aktie</b> |
|               | Antal/värde   | 10 000              | 100,00                     |

2025061828992

**NOTER**

**Not 18 Uppskjuten skatt**

**2024-12-31**

|                    | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|--------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Byggnader och mark | 13 659 263        | 0                        | 2 813 808              |
|                    |                   | 0                        | 2 813 808              |

**2023-12-31**

|                      | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|----------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Byggnader och mark   | 13 474 526        | 0                        | 2 775 752              |
| Framtida ränteavdrag | 2 806 350         | 578 108                  | 0                      |
| Delsumma             |                   | 578 108                  | 2 775 752              |
| Kvittning            |                   | -578 108                 | -578 108               |
|                      |                   | 0                        | 2 197 644              |

**Not 19 Långfristiga skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut | 451 550 000 | 451 550 000 |
| Summa                       | 451 550 000 | 451 550 000 |

Lånets formella kapitalbindning understiger 5 år, men krediter bedöms löpande förlängas. Amortering sker ej.

**Not 20 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**För egna avsättningar och skulder**

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Avseende skulder till kreditinstitut |             |             |
| Fastighetsinteckningar               | 451 550 000 | 451 550 000 |
| Summa ställda säkerheter             | 451 550 000 | 451 550 000 |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Upplupna räntekostnader                            | 85 845    | 195 145   |
| Förskottsbetalda hyror                             | 2 437 592 | 4 893 334 |
| Upplupna personalrelaterade skulder (inkl soc avg) | 583 811   | 698 809   |
| Övriga poster                                      | 256 589   | 411 573   |
|  | 3 363 837 | 6 198 861 |

**Not 22 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**NOTER**

2025061828994

Göteborg



Anna Andersson  
Verkställande direktör  
2025-05-28



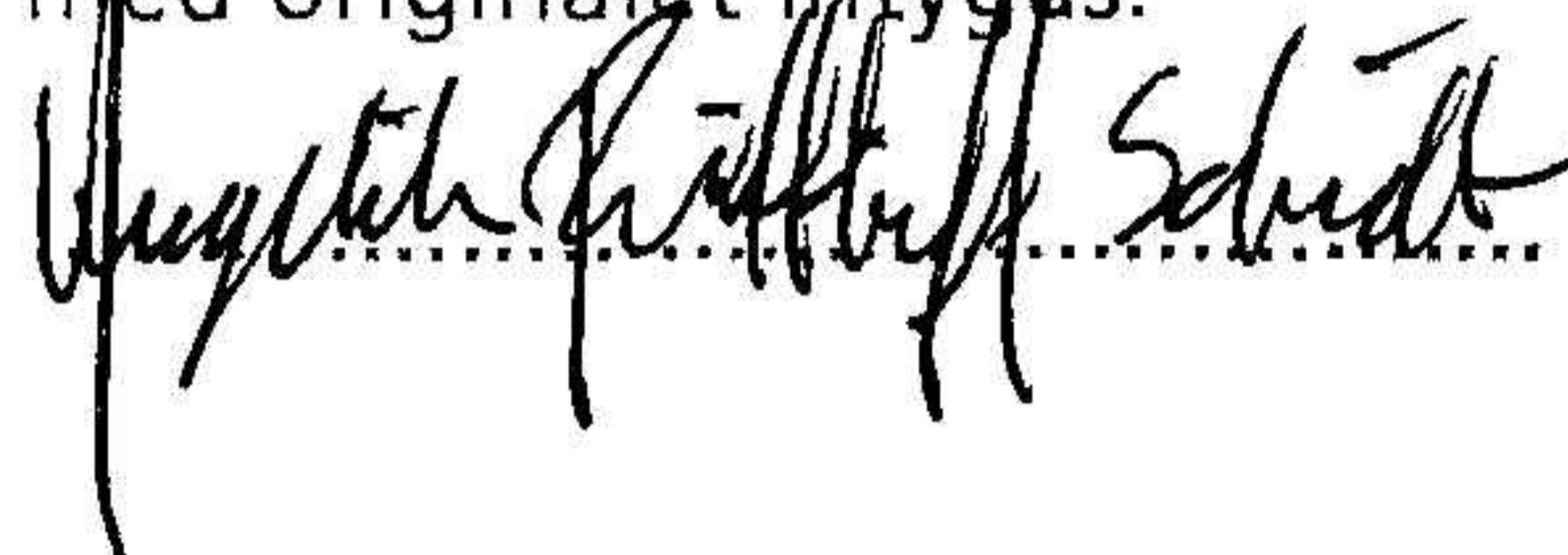
Johan Andersson  
2025-05-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2025.



Ludvig Kollberg  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Drömsta'n  
Org.nr. 556585-4220

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Drömsta'n för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Drömsta'n's 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 Fastighets AB Drömsta'n 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 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

Mina 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Drömsta'n för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Drömsta'n enligt god revisions sed 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 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. 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

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 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg den 9/6 2025

Ludvig Kollberg  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Uppgett av: *Uppgett av: [Signature]*