

Årsredovisning för
Bostad Direkt Stockholm AB

556456-5785

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-23.
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

Fredrik Börjesson
Styrelseledamot

2026-03-09

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostad Direkt Stockholm AB, 556456-5785, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

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

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

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

Ägarförhållande

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Antalet uthyrningar har minskat under det senaste verksamhetsåret, vilket har gett en lägre omsättning. Det minskade antalet uthyrningar är framför allt ett resultat av ett lägre utbud av tillgängliga företagsbostäder på marknaden.

Trots verksamhetsårets minskade omsättning bedöms den underliggande efterfrågan på tillfälliga och flexibla bostäder vara hög och förväntas framöver vara fortsatt hög i framför allt Sveriges storstadsregioner där bolaget verkar. En övergripande marknadstrend med ökande krav på hållbarhet och bättre flexibilitet på bostadsmarknaden i Sverige bedöms också vara gynnsam för bolagets framtida utveckling. Det finns politiska förslag för att ytterligare förenkla och möjliggöra företagsuthyrning, vilka, om de blir verklighet, väntas öka antalet tillgängliga företagsbostäder på marknaden.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kkr 2021/2022
Nettoomsättning	63 919	90 431	93 205	84 906
Rörelsemarginal %	-1,3	6,6	6	4,5
Avkastning på eget kapital %	-6,6	36,5	29	19,8
Balansomslutning	32 649	38 346	41 278	40 995
Soliditet %	44,7	42,7	46,6	47,5

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	115	23	17 418	-2 401
Balanseras i ny räkning			-2 402	2 401
Årets resultat				-1 471
Utgående balans	115	23	15 016	-1 471

Resultatdisposition

	Belopp i kkr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	15 016
Årets resultat	-1 471
Medel att disponera	13 545
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	13 545
Summa	13 545

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01 - 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01 - 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		63 919	90 431
Övriga rörelseintäkter		735	310
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		64 654	90 741
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-48 868	-73 696
Övriga externa kostnader	2,3	-9 865	-4 017
Personalkostnader	4	-6 724	-7 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7	-5
Summa rörelsens kostnader		-65 464	-84 755
Rörelseresultat		-810	5 986
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183	-12
Summa resultat från finansiella poster		-158	-3
Resultat efter finansiella poster		-968	5 983
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	1
Lämnade koncernbidrag		-872	-8 950
Förändring av periodiseringsfonder		396	567
Förändring av överavskrivningar		7	-3
Summa bokslutsdispositioner		-469	-8 385
Resultat före skatt		-1 437	-2 402
Skatter			
Skatt på årets resultat	5	-34	1
Summa skatter		-34	1
Årets resultat		-1 471	-2 401

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	12	20
Summa materiella anläggningstillgångar		12	20
Summa anläggningstillgångar		12	20
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		287	545
Fordringar hos koncernföretag	7	28 471	31 429
Aktuell skattefordran		0	700
Övriga fordringar		9	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 870	5 642
Summa kortfristiga fordringar		32 637	38 326
Summa omsättningstillgångar		32 637	38 326
SUMMA TILLGÅNGAR		32 649	38 346

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		115	115
Reservfond		23	23
Summa bundet eget kapital		138	138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 016	17 418
Årets resultat		-1 471	-2 401
Summa fritt eget kapital		13 545	15 017
Summa eget kapital		13 683	15 155
Obeskattade reserver			
	9		
Periodiseringsfonder		1 140	1 536
Akkumulerade överavskrivningar		12	20
Summa obeskattade reserver		1 152	1 556
Avsättningar			
Övriga avsättningar		4 131	2 623
Summa avsättningar		4 131	2 623
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174	590
Skulder till koncernföretag		1 780	889
Aktuella skatteskulder		55	0
Övriga skulder		6 539	9 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	5 135	7 691
Summa kortfristiga skulder		13 683	19 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 649	38 346

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Tjänster och uthyrning

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I bolaget förekommer endast avgiftsbestämda premier där bolaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

Inventarier, verktyg och installationer	<i>År</i> 5
---	----------------

Finansiella instrument

Kundfordringar och övriga fordringar

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.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

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.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Not 2 Operationella leasingavtal - leasetagare

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Framtida minimileaseavgifter		
Inom ett år	19 390	28 957
Senare än ett år men inom fem år	10 445	19 736
Summa	29 835	48 693
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	48 865	73 485

Not 3 Operationella leasingavtal - leasegivare

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Framtida minimileaseavgifter		
Inom ett år	22 223	26 675
Senare än ett år men inom fem år	6 946	18 261
Summa	29 169	44 936
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat		
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat för leasegivare	63 432	90 051

Not 4 Personal

Medelantalet anställda

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Kvinnor	4	6
Män	2	2
Medelantalet anställda	6	8

Löner och andra ersättningar

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Styrelsen och verkställande direktören	1 650	1 451
Övriga anställda	2 820	3 275
Summa	4 470	4 726

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	464	447
Övriga anställda	175	152
Summa pensionskostnader	639	599
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 567	1 641
Summa	2 206	2 240

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	34	0
Justering avseende tidigare år	0	1
Summa	34	1
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-1 437	-2 402

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

<i>Typ av väsentlig post</i>	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Skatt enligt gällande skattesats	-296	-495
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	325	478
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-2	-2
Effekt av ändrade skattesatser	5	7
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	2	12
Summa	34	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	260	260
Utgående anskaffningsvärden	260	260
Ingående avskrivningar	-240	-235
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8	-5
Utgående avskrivningar	-248	-240
Redovisat värde	12	20

Not 7 Sammansättning av likvida medel

	2025-08-31	2024-08-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto	28 471	31 429
Summa	28 471	31 429

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda hyreskostnader	3 514	5 301
Övriga förutbetalda kostnader	356	342
Summa	3 869	5 643

Not 9 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	2025-08-31	2024-08-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	0	396
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	1 140	1 140
Summa	1 140	1 536

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	12	20
Summa obeskattade reserver	1 152	1 556

Kommentar till not

Av obeskattade reserver utgör 237 kkr (321 kkr) uppskjuten skatt.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader	1 165	1 901
Förutbetalda hyresintäkter	3 970	5 792
Summa	5 135	7 693

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter till förmån för andra

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Företagsinteckningar	1 000	1 000
Summa ställda säkerheter	1 000	1 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-12-01

Stockholm

Fredrik Börjesson 2025-12-04
Fredrik Börjesson Datum
Styrelseordförande

Malin Nordesjö 2025-12-04
Malin Nordesjö Datum
Styrelseledamot

Victor Börjesson 2025-12-04
Victor Börjesson Datum
Styrelseledamot

Helena Ekman 2025-12-04
Helena Ekman Datum
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jeanette Sergel
Jeanette Sergel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostad Direkt Stockholm AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostad Direkt Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostad Direkt Stockholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostad Direkt Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostad Direkt Stockholm AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostad Direkt Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 5 december 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jeanette Sergel
Auktoriserad revisor