

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Trivselbostäder Sverige AB

556836-4557

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trivselbostäder Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 26 augusti 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överrens med originalen.

Kungsbacka den 26 augusti 2025


Patrik Wittboldt

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Trivselbostäder Sverige AB
Org.nr 556836-4557
Räkenskapsåret
2024-05-01 - 2025-04-30

<u>Innehåll</u>	<u>Sid</u>
Förvaltningsberättelse	1-2
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4-5
Moderbolagets resultaträkning	6
Moderbolagets balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9-10
Tilläggsupplysningar	11-19
Underskrifter	19

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

Styrelsen för Trivselbostäder Sverige AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt bedriva konsultverksamhet i anslutning härtill, ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% vardera av Wittboldt Fastigheter AB och Therese Wittboldt Ericsson Fastigheter AB.

Följande bolag ingår i koncernen; Trivselbostäder Krokslätt AB, KB Patriarken och KB Vasaplatsen 11.

Flersårsöversikt koncern	Utfall koncern	Utfall koncern	Utfall koncern	Utfall koncern
	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Hysesintäkter	22 999 655	22 505 884	21 267 459	20 867 468
Övriga intäkter	103 632	87 716	93 546	155 648
Resultat efter finansnetto	5 018 452	2 792 601	2 327 696	3 663 006
Balansomslutning	166 873 406	176 119 334	176 660 744	180 752 084
Soliditet (%)	31%	29%	30%	35%

Flerårsöversikt moderbolag

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	5 786 713	2 822 874	2 930 705	8 941 430
Balansomslutning	132 200 918	127 212 198	123 262 987	116 367 283
Soliditet (%)	61%	61%	62%	75%

Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	49 573 638	1 991 762
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämma	-	1 991 762	-1 991 762
Utdelning	-	-3 200 000	-
Årets resultat	-	-	3 603 039
Belopp vid årets utgång	50 000	48 365 400	3 603 039

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	73 441 188	3 817 874
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämma	-	3 817 874	-3 817 874
Utdelning	-	-3 200 000	-
Årets resultat	-	-	5 986 713
Belopp vid årets utgång	50 000	74 059 062	5 986 713

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106373

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel;

Balanserade vinstmedel	74 059 062
Årets resultat	5 986 713
	80 045 775

disponeras så att

till aktieägare utdelas (20.000 kr per aktie)	10 000 000
i ny räkning överföres	70 045 775
	80 045 775

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets och koncernens 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.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106374

Koncernens		2024-05-01	2023-05-01
Resultaträkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
	1		
Rörelseintäkter mm			
Hysesintäkter		22 999 655	22 505 884
Övriga intäkter		103 632	87 716
Summa rörelseintäkter		23 103 287	22 593 600
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-9 470 135	-9 724 086
Övriga externa kostnader		-323 098	-476 744
Avskrivning anläggningstillgångar		-4 373 555	-4 368 807
Summa rörelsekostnader		-14 166 788	-14 569 637
Rörelseresultat		8 936 499	8 023 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter		26 234	30 651
Räntekostnader		-3 944 282	-5 262 013
Summa finansiella poster		-3 918 048	-5 231 362
Resultat efter finansiella poster		5 018 452	2 792 601
Aktuell skatt		-1 731 351	-1 151 589
Uppskjuten skatt		315 938	350 750
Årets resultat		3 603 039	1 991 762

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106375

Koncernens Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2,3,4,5,6	165 916 174	170 285 148
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	87 044	0
		166 003 218	170 285 148
Summa anläggningstillgångar		166 003 218	170 285 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	253 310	850 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	194 287	244 399
		447 597	1 094 716
<i>Kassa o bank</i>	12	422 591	4 739 470
Summa omsättningstillgångar		870 187	5 834 186
SUMMA TILLGÅNGAR		166 873 406	176 119 334

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

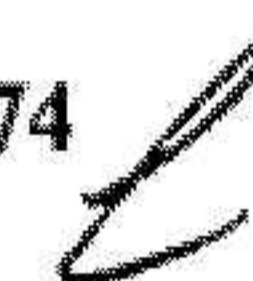
2025102106376

Koncernens Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Annat eget kapital		48 365 401	49 573 638
Årets resultat		3 603 039	1 991 762
Summa fritt eget kapital		51 968 439	51 565 400
Summa eget kapital		52 018 439	51 615 400
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	14 605 493	14 921 431
		14 605 493	14 921 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	96 854 000	0
Summa långfristiga skulder		96 854 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	105 544 000
Leverantörsskulder		680 419	1 173 494
Övriga kortfristiga skulder		139 051	150 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 576 003	2 714 023
Summa kortfristiga skulder		3 395 473	109 582 503
Summa skulder		114 854 966	124 503 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	166 873 406	176 119 334

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106377

Moderbolagets		2024-05-01	2023-05-01
Resultaträkning	Not	2025-04-30	- 2024-04-30
Rörelsens intäkter mm		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-184 386	-176 701
Summa rörelsekostnader		-184 386	-176 701
Rörelseresultat		-184 386	-176 701
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		6 000 000	3 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 920	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 821	-425
Summa finansiella poster		5 971 099	2 999 575
Resultat efter finansiella poster		5 786 713	2 822 874
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		200 000	995 000
Summa bokslutsdispositioner		200 000	995 000
Årets resultat		5 986 713	3 817 874



Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106378

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	95 069 800	95 069 800
		95 069 800	95 069 800
Summa anläggningstillgångar		95 069 800	95 069 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		37 034 592	32 134 592
Övriga fordringar	10	0	0
		37 034 592	32 134 592
<i>Kassa o bank</i>	12	96 527	7 806
Summa omsättningstillgångar		37 131 118	32 142 398
SUMMA TILLGÅNGAR		132 200 918	127 212 198



Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

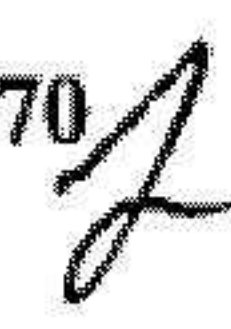
2025102106379

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		74 059 062	73 441 188
Årets resultat		5 986 713	3 817 874
Summa fritt eget kapital		80 045 775	77 259 062
Summa eget kapital		80 095 775	77 309 062
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 344	10 856
Skulder till koncernföretag		52 081 800	49 881 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	10 481
Summa kortfristiga skulder		52 105 144	49 903 137
Summa skulder		52 105 144	49 903 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16	132 200 918	127 212 199

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106380

	Koncern 2024-05-01 2025-04-30	Koncern 2023-05-01 2024-04-30
KASSAFLÖDESANALYS KONCERN		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 936 499	8 023 963
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:	4 373 555	4 368 164
Ränteintäkter	26 234	30 651
Räntekostnader	-3 944 282	-5 262 013
Betald skatt	-1 155 195	-1 151 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	8 236 812	6 009 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	70 963	142 924
Ökning/minskning av kundfordringar	0	-14 307
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-149 955	238 737
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-493 075	579 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 664 745	6 956 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 625	17 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 625	17 233
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nettoförändring checkräkning	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-8 690 000	0
Lämnad utdelning	-3 200 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 890 000	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 316 880	3 973 248
Likvida medel vid årets ingång	4 739 470	766 222
Likvida medel vid årets utgång	422 591	4 739 470 

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106381

	Moderbolag 2024-05-01 2025-04-30	Moderbolag 2023-05-01 2024-04-30
KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-184 386	-176 701
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Erhållna utdelningar	6 000 000	3 000 000
Ränteintäkter	59 920	0
Räntekostnader	-88 821	-425
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	5 786 713	2 822 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	-4 900 000	-3 950 000
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	2 209 519	3 120 481
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-7 512	10 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 088 720	2 004 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Erhållna koncernbidrag	200 000	995 000
Lämnad utdelning	-3 200 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-2 005 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	88 720	-789
Likvida medel vid årets ingång	7 807	8 596
Likvida medel vid årets utgång	7 807	7 807



Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106382

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna principer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Principerna är oförändrade jämfört mot föregående år.

Värderings- och omräkningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar och skulder i utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyor

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Ränta och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Finansiell instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. *Z*

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106383

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 är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Personal

Koncernen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Koncernredovisning**Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Koncernintern försäljning har ej förekommit mellan bolagen. ✓

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106384

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder:

Beskrivning	Fördelning (%)	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	42,1	100
Stomkompletteringar	18,2	50
Värme, sanitet (VS)	11,5	50
El	5,9	40
Inre ytskikt och vitvaror	5,2	15
Fasad	4,8	50
Fönster	2,9	50
Köksinredning	1,1	30
Yttertak	1,5	40
Ventilation	0,1	25
Styr och övervakning	0,7	15
Restpost	6,0	50
Totalt	100%	

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och med väsentligt olika nyttjandeperioder.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.



Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106385

2) Byggnader	2025-04-30	2024-04-30
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	132 056 056	132 056 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 056 056	132 056 056
Ingående avskrivningar	-35 759 398	-33 275 069
Årets avskrivningar	-2 484 498	-2 484 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 243 896	-35 759 398
Utgående redovisat värde	93 812 160	96 296 658
3) Övervärde byggnader	2025-04-30	2024-04-30
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	92 454 384	92 454 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 454 384	92 454 384
Ingående avskrivningar	-24 038 143	-22 189 055
Årets avskrivningar	-1 849 088	-1 849 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 887 231	-24 038 143
Utgående redovisat värde	66 567 153	68 416 241
4) Markanläggningar	2025-04-30	2024-04-30
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärden	707 829	707 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	707 829	707 829
Ingående avskrivningar	-206 278	-170 888
Årets avskrivningar	-35 388	-35 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 666	-206 278
Utgående redovisat värde	466 163	501 551

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106386

5) Mark Koncernen	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 070 698	5 070 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 070 698	5 070 698
Utgående redovisat värde	5 070 698	5 070 698
Sammanställning	2025-04-30	2024-04-30
Byggnader, Markanläggningar o Mark Koncernen		
Utgående ackumulerade redovisade värden		
Byggnader	93 812 160	96 296 658
Övervärde byggnader	66 567 153	68 416 241
Markanläggningar	466 163	501 551
Mark	5 070 698	5 070 698
Totalt	165 916 174	170 285 148
Taxeringsvärden	2025-04-30	2024-04-30
Taxeringsvärden byggnader	220 417 000	220 716 000
Taxeringsvärden mark	110 454 000	151 430 000
Totalt	330 871 000	372 146 000

6) Fastighetsuppgifter Koncernen	Bostads area	Lokal area	Byggnads- Ombyggn.år	Tax.värde 2025-04-30
<u>Trivselbostäder Krokslätt AB:</u>				
Göteborg Krokslätt 157:6	1) 905	99	1948	21 254 000
Göteborg Krokslätt 54:2	1) 1 700	81	1950	38 975 000
Kungsbacka Släps-Kullen 1:325	141	0	1991	7 052 000
<u>KB Patriarken:</u>				
Göteborg Kyrkbyn 18:11	5 392	180	1972/2008	122 354 000
Göteborg Sävenäs 116:8	1) 2 282	101	1955/1989	52 391 000
Göteborg Lunden 1:6	1 456	51	1958/1997	40 691 000
<u>KB Vasaplatsen 11</u>				
Göteborg Vasastaden 5:7	1 452	116	1929/1981	48 154 000
	13 328	628		330 871 000

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106387

		Anskaffn. värden	Avskrivn ackumulerat	Restvärden	Bokförda värden
<u>Trivselbostäder Krokslätt AB:</u>					
Göteborg Krokslätt 157:6	1)	1 443 805	-561 614	882 191	882 191
Göteborg Krokslätt 54:2	1)	20 600 825	-9 280 929	11 319 896	11 319 896
Kungsbacka Släps-Kullen 1:325		5 253 000	-809 143	4 443 857	4 443 857
<u>KB Patriarken:</u>					
Göteborg Kyrkbyn 18:11		70 278 061	-16 381 961	53 896 100	53 896 100
Göteborg Sävenäs 116:8	1)	26 210 843	-5 745 485	20 465 358	20 465 358
Göteborg Lunden 1:6		10 462 491	-3 477 835	6 984 656	6 984 656
<u>KB Vasaplatsen 11:</u>					
Göteborg Vasastaden 5:7		3 585 558	-2 228 595	1 356 963	1 356 963
		137 834 583	-38 485 562	99 349 021	99 349 021
1) Fastigheterna innehas med tomträtt					
7) Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar Koncernen				2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden				0	17 233
Omklassificering				0	-17 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				0	0
8) Inventarier, verktyg och installationer Koncernen				2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden				0	0
Inköp				91 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				91 625	0
Ingående avskrivningar				0	0
Årets avskrivningar				-4 581	0
Utgående ackumulerade avskrivningar				-4 581	0
Utgående redovisat värde				87 044	0

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106388

	2025-04-30	2024-04-30	
9) Andelar i koncernföretag			
Moderbolaget			
Ingående anskaffningsvärden	95 069 800	95 069 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 069 800	95 069 800	
Specifikation;			
Bokförda värden			
Trivselbostäder Krokslätt AB	95 000 000	95 000 000	
KB Vasaplatsen 11	54 900	54 900	
KB Patriarken	14 900	14 900	
	95 069 800	95 069 800	
	Orgnr	Säte	Eget Kapital
Trivselbostäder Krokslätt AB	556618-3702	Göteborg	6 355 512
KB Vasaplatsen 11	916447-7060	Göteborg	9 459 562
KB Patriarken	916443-9235	Göteborg	37 039 466
10) Övriga fordringar	2025-04-30	2024-04-30	
Koncernen			
Avräkning skatter och avgifter	341	21 192	
Skattefordran	252 969	829 125	
Övriga fordringar	0	0	
	253 310	850 317	
Moderbolag			
Avräkning skatter och avgifter	0	0	
	0	0	
11) Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30	
Koncernen			
Förutbetalda kostnader	194 287	244 399	
	194 287	244 399	
Moderbolag			
Förutbetalda kostnader	0	0	
	0	0	
12) Kassa o Bank	2025-04-30	2024-04-30	
Koncernen			
Banktillgodohavanden	422 591	4 739 470	
	422 591	4 739 470	
Moderbolag			
Banktillgodohavanden	96 527	7 806	
	96 527	7 806	
Moderbolag/Koncernen			
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000 000	7 500 000	
(från 2024-06 ingår det i centralkontostruktur under moderbolaget)			
Utnyttjat belopp	0	0	

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106389

13) Skulder till kreditinstitut Koncernen	2025-04-30	2024-04-30
Förfall inom 5 år	96 854 000	0
Förfall inom 1 år	0	105 544 000
	96 854 000	105 544 000
Rörlig ränta - andel av lån	100,00%	100,00%
Genomsnittsränta under räkenskapsåret	3,77%	4,99%

14) Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	219 182	616 150
Förutbetalda hyror	1 914 619	1 746 276
Övriga interimsskulder	442 202	351 597
	2 576 003	2 714 023

15) Uppskjuten skatt		2025-04-30	2024-04-30
	Temporär	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld
Byggnad och Mark	70 900 451	0	14 605 493
			2024-04-30
	Temporär Skillnad	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld
Byggnad och Mark	72 434 130	0	14 921 431

Övriga noter

16) Ställda säkerheter Koncernen	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckningar	122 244 100	122 244 100
	122 244 100	122 244 100
Ansvarsförbindelser		
Moderbolaget		
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	94 489 053	99 156 849

Trivselbostäder Sverige AB
556836-4557

2025102106390

17) Koncernföretag

Följande bolag ingår i koncernen;

Trivselbostäder Sverige AB	556836-4557
Trivselbostäder Krokslätt AB	556618-3702
KB Patriarken	916443-9235
KB Vasaplatsen 11	916447-7060

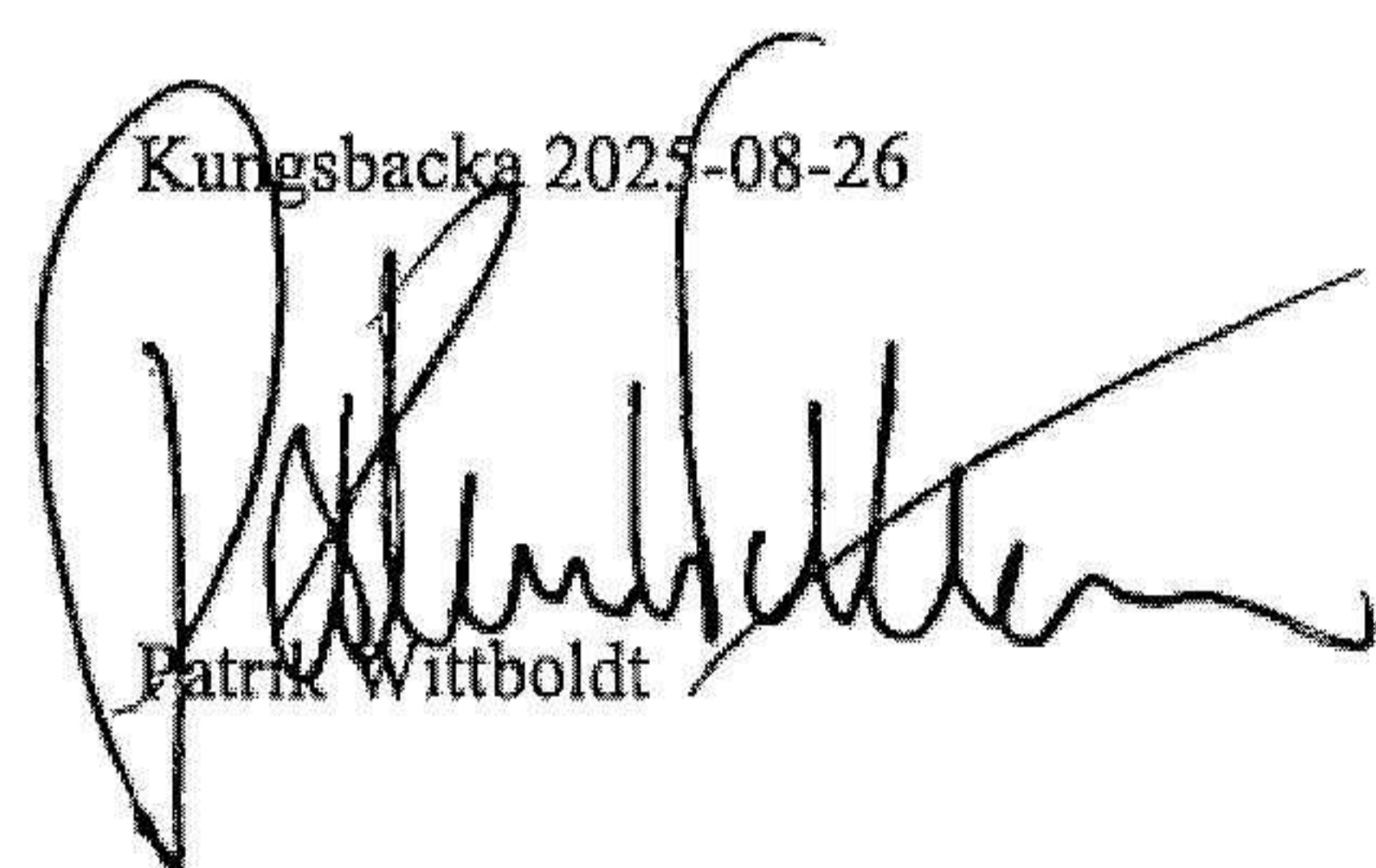
Koncernredovisning upprättas av 556836-4557 Trivselbostäder Sverige AB.

18) Definition av nyckeltal

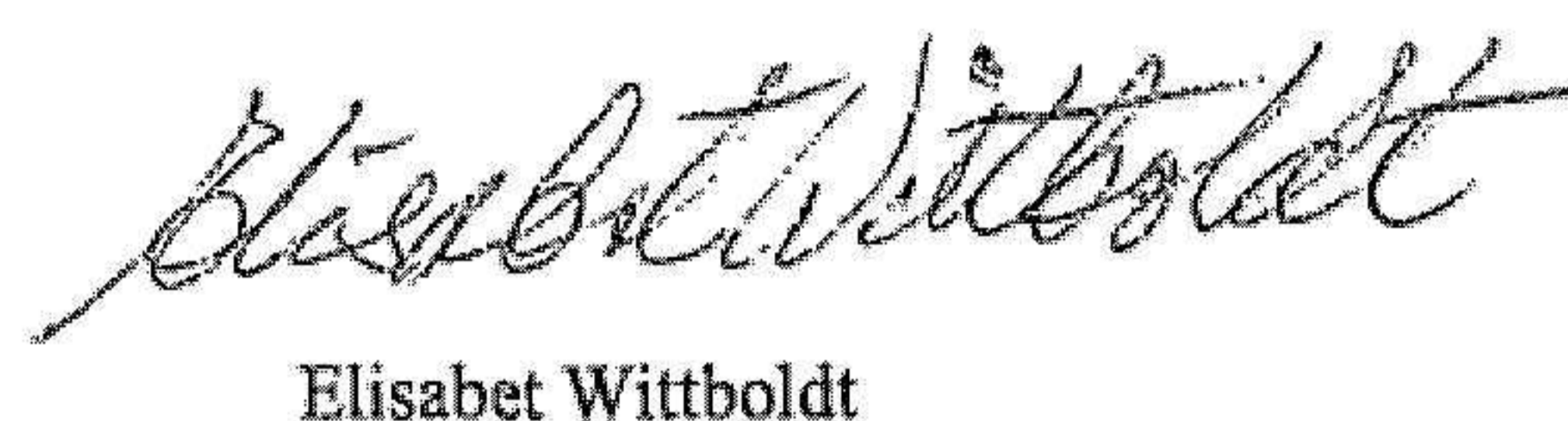
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kungsbacka 2025-08-26



Patrik Wittboldt



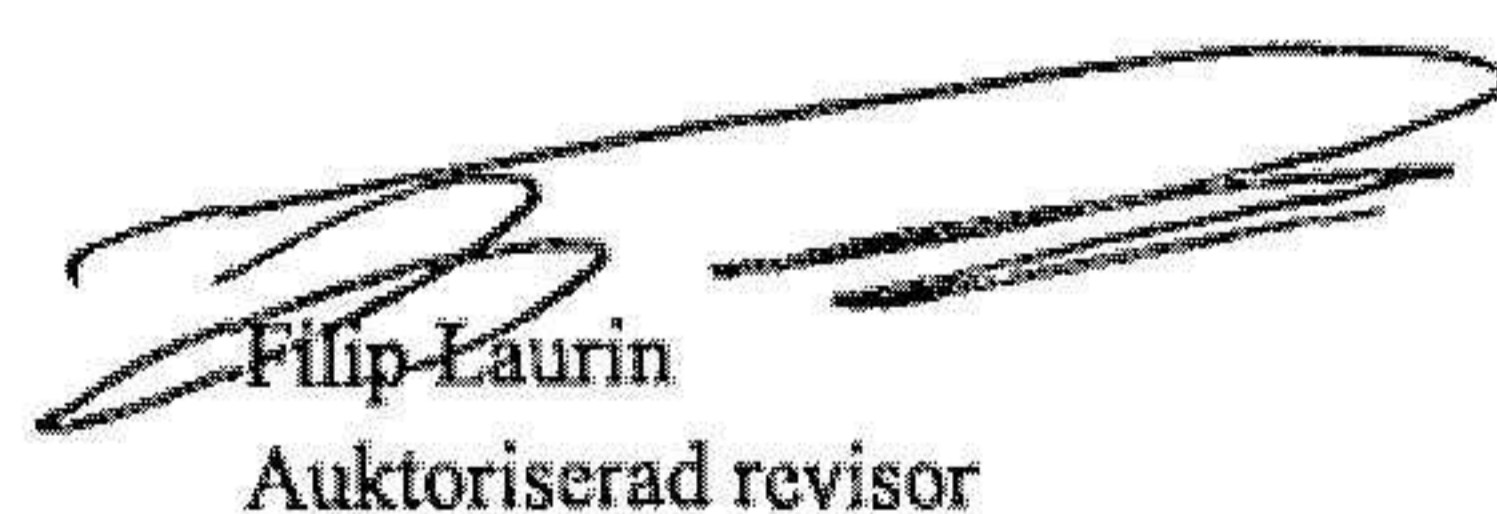
Elisabet Wittboldt



Therese Wittboldt Ericsson

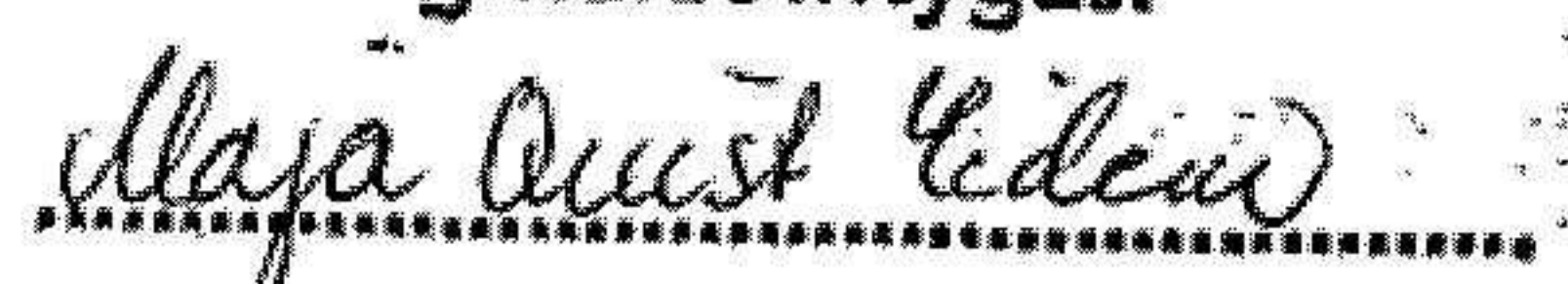
Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-08-26

BDO Göteborg AB



Filip Laurin
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Malin Gustafsson



Revisionsberättelse

2025102106391 Till bolagsstämman i Trivselbostäder Sverige AB, org.nr 556836-4557

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trivselbostäder Sverige AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

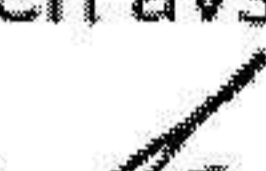
Grund för uttalanden

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 våra 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trivselbostäder Sverige AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 26 augusti 2025

BDO Göteborg AB



Filip Laurin

Auktoriserad revisor