

Årsredovisning

för

Din Bostad i Karlstad AB

556701-2603

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-02.

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:

Petra Sprangers, Styrelseledamot
2023-06-09

Styrelsen för Din Bostad i Karlstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Braxen 34, Ekorren 9, Furan 7, Spiran 1-6, Trätälja 11, Väduren 3, Registratorn 1, Registratorn 8, Registratorn 9, Pilbågen 1, Grävlingen 3, Anden 9, Granatkastaren 4, Furan 5, Tusenskönan 1, Gruvan 2 och Gruvan 12 i Karlstad kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning | 44 770 | 42 634 | 41 262 | 38 060 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 557 | 14 701 | 14 689 | -13 149 |
| Soliditet (%) | 8,7 | 8,1 | 6,8 | 3,3 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 | 17 530 | 2 755 | 20 385 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 2 755 | -2 755 | 0 |
| Årets resultat | | | 2 100 | 2 100 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 20 285 | 2 100 | 22 485 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 20 285 476 |
| årets vinst | 2 100 248 |
| | 22 385 724 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 10 000 000 |
| i ny räkning överföres | 12 385 724 |
| | 22 385 724 |

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2023.

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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 44 770 | 42 634 |
| Övriga rörelseintäkter | | 46 | 20 |
| Summa rörelseintäkter | | 44 816 | 42 654 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -26 795 | -20 119 |
| Personalkostnader | 2 | -2 765 | -2 498 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 401 | -1 382 |
| Summa rörelsekostnader | | -30 961 | -23 999 |
| Rörelseresultat | | 13 855 | 18 655 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 2 044 | 1 954 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -21 456 | -5 908 |
| Summa finansiella poster | | -19 412 | -3 954 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 557 | 14 701 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 7 657 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -11 946 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 7 657 | -11 946 |
| Resultat före skatt | | 2 100 | 2 755 |
| Årets resultat | | 2 100 | 2 755 |

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|------|----------------|----------------|
| Byggnader och mark | 4, 9 | 148 582 | 147 341 |
| Inventarier | 5 | 59 | 0 |
| Byggnadsinventarier | 6 | 48 | 149 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | 9 886 | 6 512 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 158 575 | 154 002 |

Summa anläggningstillgångar

158 575

154 002

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Kundfordringar | | 24 | 8 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 100 956 | 98 845 |
| Övriga fordringar | | 0 | 6 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 364 | 144 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 101 344 | 99 003 |

Summa omsättningstillgångar

101 344

99 003

SUMMA TILLGÅNGAR

259 919

253 005

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 285

17 531

Årets resultat

2 100

2 755

Summa fritt eget kapital

22 385

20 286

Summa eget kapital

22 485

20 386

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

230 570

211 596

Summa långfristiga skulder

230 570

211 596

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

14 186

Förskott från kunder

147

109

Leverantörsskulder

1 734

1 941

Skatteskulder

78

79

Övriga skulder

265

119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 640

4 589

Summa kortfristiga skulder

6 864

21 023

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

259 919

253 005

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---------|
| Byggnader | 100 år |
| Markinventarier | 5 år |
| Byggnadsinventarier | 5-40 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 år |

Not 2 Medelantalet anställda

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 5 | 5 |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 2 043 | 1 954 |
| | 2 043 | 1 954 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 165 378 | 163 505 |
| Omklassificeringar | 2 600 | 1 874 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 167 978 | 165 379 |
| Ingående avskrivningar | -18 037 | -16 704 |
| Årets avskrivningar | -1 359 | -1 333 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 396 | -18 037 |
| Utgående redovisat värde | 148 582 | 147 342 |

Not 5 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 107 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 107 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | -27 | 0 |
| Årets avskrivningar | -21 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -48 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 59 | 0 |

Not 6 Byggnadsinventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 375 | 375 |
| Omklassificeringar | -107 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 268 | 375 |
| Ingående avskrivningar | -225 | -177 |
| Omklassificeringar | 27 | 0 |
| Årets avskrivningar | -21 | -48 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -219 | -225 |
| Utgående redovisat värde | 49 | 150 |

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 513 | 5 385 |
| Inköp | 15 341 | 9 919 |
| Kostnadsförd del av projekt | -11 692 | -6 918 |
| Omklassificeringar | -276 | -1 874 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 886 | 6 512 |
| Utgående redovisat värde | 9 886 | 6 512 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år | 230 570 | 154 853 |
| | 230 570 | 154 853 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckning DKK, nom belopp 208 012 000 | 311 286 | 286 071 |
| | 311 286 | 286 071 |

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2023-05-30

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
Ordförande

Petra Sprangers
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Din Bostad i Karlstad AB, org.nr 556701-2603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Din Bostad i Karlstad AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Din Bostad i Karlstad ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Din Bostad i Karlstad 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 förvaltning för Din Bostad i Karlstad AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Din Bostad i Karlstad 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

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 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.

Göteborg den 1 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor