

# Årsredovisning

för

## Din Bostad i Karlstad AB

556701-2603

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.

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

2025-06-23

Styrelsen för Din Bostad i Karlstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 50 521      | 47 915      | 44 770      | 42 634      |
| Resultat efter finansiella poster | 15 785      | 8 003       | -5 557      | 14 701      |
| Soliditet (%)                     | 5,3         | 6,1         | 8,7         | 8,1         |

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100                       | 12 386                         | 2 136                     | 14 622        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |               |
| Utdelning                                   |                           | -4 400                         |                           | -4 400        |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 2 136                          | -2 136                    | 0             |
| Årets resultat                              |                           |                                | 2 033                     | 2 033         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100</b>                | <b>10 122</b>                  | <b>2 033</b>              | <b>12 255</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| balanserad vinst        | 10 121 658        |
| årets vinst             | 2 033 024         |
|                         | <b>12 154 682</b> |
| disponeras så att       |                   |
| till aktieägare utdelas | 3 647 000         |
| i ny räkning överföres  | 8 507 682         |
|                         | <b>12 154 682</b> |

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2025.

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 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   |     | 50 520                    | 47 915                    |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 16                        | 256                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>50 536</b>             | <b>48 171</b>             |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          |     | -18 922                   | -27 638                   |
| Personalkostnader                                 | 2   | -4 844                    | -3 938                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 461                    | -1 432                    |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-25 227</b>            | <b>-33 008</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>25 309</b>             | <b>15 163</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 3   | 4 569                     | 4 605                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -14 093                   | -11 765                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-9 524</b>             | <b>-7 160</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>15 785</b>             | <b>8 003</b>              |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |     |                           |                           |
| Övriga bokslutsdispositioner                      | 4   | -13 752                   | -5 867                    |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                |     | <b>-13 752</b>            | <b>-5 867</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>2 033</b>              | <b>2 136</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>2 033</b>              | <b>2 136</b>              |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |                |                |
|---|-------|----------------|----------------|
| Byggnader och mark  | 5, 10 | 150 371        | 150 736        |
| Inventarier   | 6     | 16             | 38             |
| Mark- och byggnadsinventarier                                     | 7     | 23             | 27             |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 8     | 5 196          | 2 856          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |       | <b>155 606</b> | <b>153 657</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**155 606**

**153 657**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |  | 5             | 15            |
| Fordringar hos koncernföretag                |  | 75 615        | 87 824        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 181           | 137           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>75 801</b> | <b>87 976</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

**75 801**

**87 976**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**231 407**

**241 633**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 122

12 386

Årets resultat

2 033

2 136

**Summa fritt eget kapital**

**12 155**

**14 522**

**Summa eget kapital**

**12 255**

**14 622**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

212 466

220 536

**Summa långfristiga skulder**

**212 466**

**220 536**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

178

196

Leverantörsskulder

945

833

Skatteskulder

89

93

Övriga skulder

177

161

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 297

5 192

**Summa kortfristiga skulder**

**6 686**

**6 475**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**231 407**

**241 633**

## 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   |
| Markanläggningar                        | 20 år   |

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 8    | 6,5  |

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2024         | 2023         |
|--|--------------|--------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 4 567        | 4 602        |
|  | <b>4 567</b> | <b>4 602</b> |

### Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

|   | 2024           | 2023          |
|---|----------------|---------------|
| Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust | -13 752        | -5 867        |
|   | <b>-13 752</b> | <b>-5 867</b> |

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 171 522        | 167 978        |
| Omklassificeringar                              | 1 065          | 3 549          |
| Jämkning 2022                                   | 5              | -5             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>172 592</b> | <b>171 522</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -20 786        | -19 396        |
| Årets avskrivningar                             | -1 436         | -1 390         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-22 222</b> | <b>-20 786</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>150 370</b> | <b>150 736</b> |

### Not 6 Inventarier

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 107        | 107        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>107</b> | <b>107</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -70        | -48        |
| Årets avskrivningar                             | -21        | -21        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-91</b> | <b>-69</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16</b>  | <b>38</b>  |

### Not 7 Mark- och byggnadsinventarier

|   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 267         | 267         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>267</b>  | <b>267</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -240        | -219        |
| Årets avskrivningar                             | -4          | -21         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-244</b> | <b>-240</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>23</b>   | <b>27</b>   |

**Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 856             | 9 886             |
| Inköp   | 5 017             | 8 483             |
| Kostnadsförd del av projekt                     | -1 611            | -11 964           |
| Omklassificeringar                              | -1 065            | -3 549            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 197</b>      | <b>2 856</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 197</b>      | <b>2 856</b>      |

**Not 9 Långfristiga skulder**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år (137 987 633 DKK) | 212 466           | 220 536           |
|  | <b>212 466</b>    | <b>220 536</b>    |

**Not 10 Ställda säkerheter**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning DKK, nom belopp 208 012 000 | 300 853           | 309 688           |
| Fastighetsinteckning                             | 20 505            | 0                 |
|  | <b>321 358</b>    | <b>309 688</b>    |

Kurs DKK 1,53975 Pantsatt fastighet; Anden 9, Tusenskönan 1 och Väduren 3

### **Not 11 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

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande  
2025-06-03

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers  
2025-05-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-08

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 år 2024.

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 den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Din Bostad i Karlstad 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 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 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 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 8 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor