

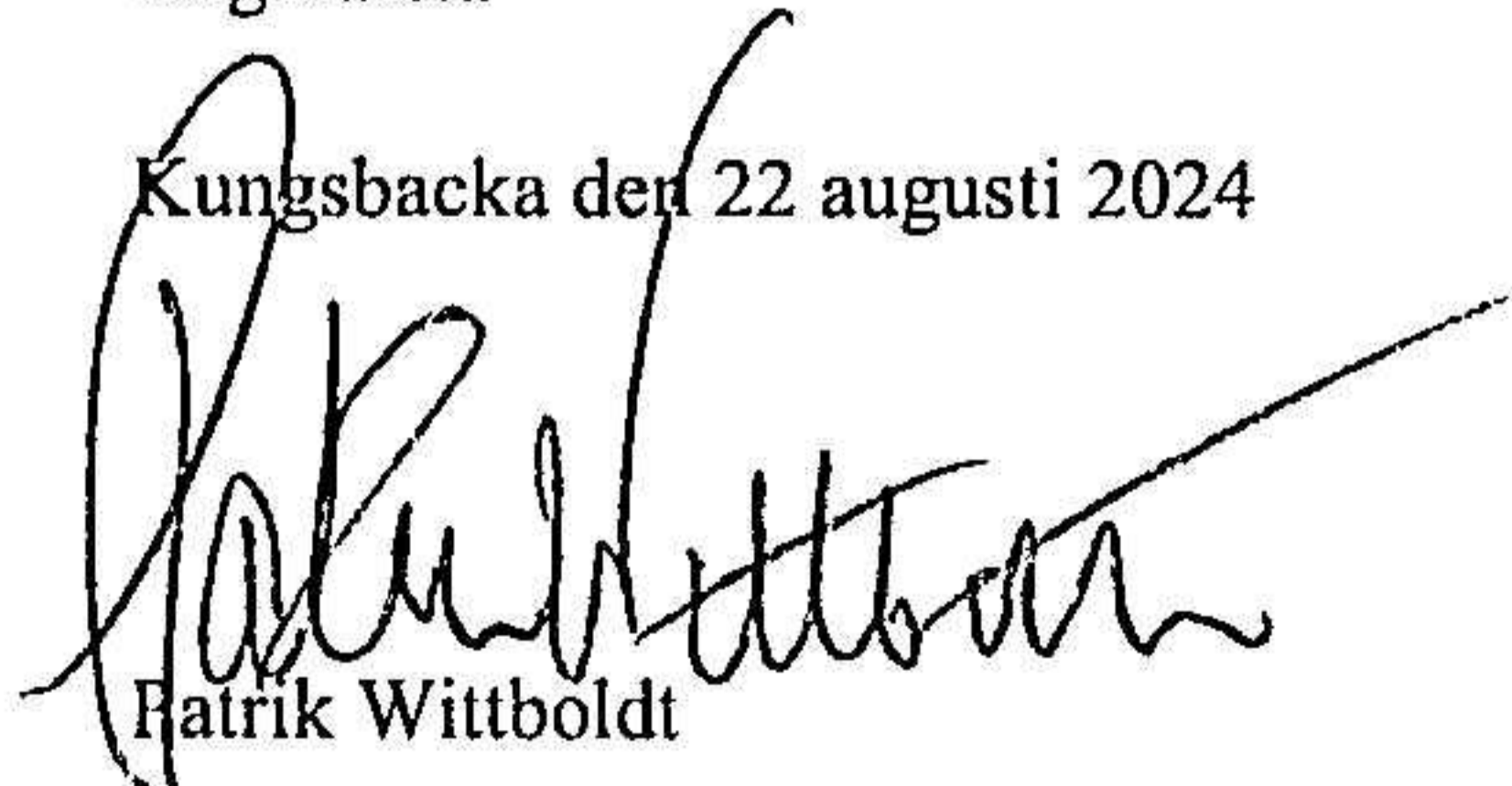
**Årsredovisning**  
**och**  
**Koncernredovisning**  
**för**  
**Trivselbostäder Sverige AB**  
556836-4557  
**Räkenskapsåret**  
2023-05-01 - 2024-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Trivselbostäder Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 augusti 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kungsbacka den 22 augusti 2024

  
Patrik Wittboldt

**Årsredovisning**  
**och**  
**Koncernredovisning**  
**för**  
**Trivselbostäder Sverige AB**  
Org.nr 556836-4557  
Räkenskapsåret  
2023-05-01 - 2024-04-30

<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	11-18
Underskrifter	19

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

Styrelsen för Trivselbostäder Sverige AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30.

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
	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter	22 505 884	21 267 459	20 867 468	20 644 486
Övriga intäkter	87 716	93 546	155 648	96 453
Resultat efter finansnetto	2 792 601	2 327 696	3 663 006	6 171 154
Balansomslutning	176 119 334	176 660 744	180 752 084	184 965 902
Soliditet (%)	29%	30%	35%	35%

Flerårsöversikt moderbolag	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
	Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansnetto	2 822 874	2 930 705	8 941 430	2 911 636
Balansomslutning	127 212 198	123 262 987	116 367 283	105 758 291
Soliditet (%)	61%	62%	75%	76%

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	73 510 483	2 930 705
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämma		2 930 705	-2 930 705
Utdelning	-	-3 000 000	-
Årets resultat	-	-	3 817 874
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>73 441 188</b>	<b>3 817 874</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403298

## Eget Kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	51 030 215	1 543 423
Disposition enligt beslut av årets bolagsstämma		1 543 423	-1 543 423
Utdelning	-	-3 000 000	
Årets resultat	-		1 991 762
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>49 573 638</b>	<b>1 991 762</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel;

Balanserade vinstmedel	73 441 188
Årets resultat	3 817 874
	<b>77 259 062</b>

disponeras så att

till aktieägare utdelas (6.400 kr per aktie)	3 200 000
i ny räkning överföres	74 059 062
	<b>77 259 062</b>

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

2024100403299

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	1		
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Hysesintäkter		22 505 884	21 267 459
Övriga intäkter		87 716	93 546
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 593 600</b>	<b>21 361 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-9 724 086	-11 629 408
Övriga externa kostnader		-476 744	-262 586
Avskrivning anläggningstillgångar		-4 368 807	-4 361 645
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 569 637</b>	<b>-16 253 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 023 963</b>	<b>5 107 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		30 651	10 213
Räntekostnader		-5 262 013	-2 789 883
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 231 362</b>	<b>-2 779 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 792 601</b>	<b>2 327 696</b>
Aktuell skatt		-1 151 589	-1 088 911
Uppskjuten skatt		350 750	304 638
<b>Årets resultat</b>		<b>1 991 762</b>	<b>1 543 423</b>

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403300

**Koncernens  
Balansräkning**

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2,3,4,5,6	170 285 148	174 653 956
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	17 233
		<b>170 285 148</b>	<b>174 671 189</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 285 148</b>	<b>174 671 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 307
Övriga fordringar	9	850 317	953 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	244 399	255 042
		<b>1 094 716</b>	<b>1 223 333</b>
<b>Kassa o bank</b>	11	4 739 470	766 222
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 834 186</b>	<b>1 989 555</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 119 334</b>	<b>176 660 744</b>



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

**Koncernens  
Balansräkning**

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Annat eget kapital		49 573 638	51 030 859
Årets resultat		1 991 762	1 543 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>51 565 400</b>	<b>52 574 282</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 615 400</b>	<b>52 624 282</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	14	14 921 431	15 272 181
		<b>14 921 431</b>	<b>15 272 181</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	105 544 000	105 544 000
Leverantörsskulder		1 173 494	594 009
Övriga kortfristiga skulder		150 986	22 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 714 023	2 603 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>109 582 503</b>	<b>108 764 281</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>124 503 934</b>	<b>124 036 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15	<b>176 119 334</b>	<b>176 660 744</b>

2024100403301

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403302

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

	Not	2023-05-01 - 2024-04-30	2022-05-01 - 2023-04-30
<b>Rörelsens intäkter mm</b>		0	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-176 701	-69 295
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-176 701</b>	<b>-69 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-176 701</b>	<b>-69 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 000 000	3 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 999 575</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 822 874</b>	<b>2 930 705</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		995 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>995 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 817 874</b>	<b>2 930 705</b>



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403303

**Moderbolagets  
Balansräkning**

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	95 069 800	95 069 800
		<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		32 134 592	28 184 592
		<b>32 134 592</b>	<b>28 184 592</b>
<i>Kassa o bank</i>	11	7 806	8 596
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 142 398</b>	<b>28 193 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 212 198</b>	<b>123 262 988</b>

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403304

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 441 188	73 510 483
Årets resultat		3 817 874	2 930 705
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>77 259 062</b>	<b>76 441 188</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 309 062</b>	<b>76 491 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 856	0
Skulder till koncernföretag		49 881 800	46 771 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 481	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 903 137</b>	<b>46 771 800</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>49 903 137</b>	<b>46 771 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15	<b>127 212 198</b>	<b>123 262 988</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403305

	<b>Moderbolag</b> 2022-05-01 2023-04-30	<b>Moderbolag</b> 2022-05-01 2023-04-30
<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-176 701	-69 295
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Erhållna utdelningar	3 000 000	3 000 000
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-425	0
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>2 822 874</b>	<b>2 930 705</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	-3 950 000	-6 890 000
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	3 120 481	16 965 000
Ökning/minskning av leverantörsskulder	10 856	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 004 211</b>	<b>13 005 705</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Erhållna koncernbidrag	995 000	0
Lämnad utdelning	-3 000 000	-13 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 005 000</b>	<b>-13 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-789</b>	<b>5 705</b>
Likvida medel vid årets ingång	8 596	2 891
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>7 807</b>	<b>8 596</b>

2

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403306

	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>
	2023-05-01	2022-05-01
	2024-04-30	2023-04-30
<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	8 023 963	5 107 366
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:	4 368 164	4 361 645
Ränteintäkter	30 651	10 213
Räntekostnader	-5 262 013	-2 789 883
Betald skatt	-1 151 589	-399 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>6 009 176</b>	<b>6 289 432</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	142 924	-1 277 769
Ökning/minskning av kundfordringar	-14 307	11 751
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	238 737	-389 240
Ökning/minskning av leverantörsskulder	579 485	-1 940 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 956 015</b>	<b>2 693 289</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17 233	-438 826
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>17 233</b>	<b>-438 826</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nettoförändring checkräkning	0	0
Upptagna lån	0	10 000 000
Amortering av skuld	0	0
Lämnad utdelning	-3 000 000	-13 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 973 248</b>	<b>-745 537</b>
Likvida medel vid årets ingång	766 222	1 511 759
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>4 739 470</b>	<b>766 222</b>



Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403307

## 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.

#### Hyror

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. *1*

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

### 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 tilläggsköpeskilling. 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 företagens 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Koncernintern försäljning har ej förekommit mellan bolagen.

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

### 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
<b>Totalt</b>	<b>100%</b>	

### Komponentindelning

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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.

1

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403310

<b>2) Byggnader</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	132 056 056	131 990 867
Inköp	0	65 189
Omklassificering	0	0
Utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 056 056</b>	<b>132 056 056</b>
Ingående avskrivningar	-33 275 069	-30 791 886
Årets avskrivningar	-2 484 329	-2 483 183
Utrangering	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 759 398</b>	<b>-33 275 069</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 296 658</b>	<b>98 780 987</b>
<b>3) Övervärde byggnader</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	92 454 384	92 454 384
Inköp	0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 454 384</b>	<b>92 454 384</b>
Ingående avskrivningar	-22 189 055	-20 339 967
Årets avskrivningar	-1 849 088	-1 849 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 038 143</b>	<b>-22 189 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 416 241</b>	<b>70 265 329</b>
<b>4) Markanläggningar</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	707 829	226 425
Omklassificering	0	0
Inköp	0	481 404
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>707 829</b>	<b>707 829</b>
Ingående avskrivningar	-170 888	-141 514
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-35 390	-29 374
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-206 278</b>	<b>-170 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>501 551</b>	<b>536 941</b>

2

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

5) Mark Koncernen	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 070 698	5 070 698
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassicering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 070 698</b>	<b>5 070 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 070 698</b>	<b>5 070 698</b>
Sammanställning Byggnader, Markanläggningar o Mark Koncernen	2024-04-30	2023-04-30
<b>Utgående ackumulerade redovisade värden</b>		
Byggnader	96 296 658	98 780 987
Övervärde byggnader	68 416 241	70 265 329
Markanläggningar	501 551	536 941
Mark	5 070 698	5 070 698
<b>Totalt</b>	<b>170 285 148</b>	<b>174 653 955</b>
Taxeringsvärden	2024-04-30	2023-04-30
Taxeringsvärden byggnader	220 716 000	220 716 000
Taxeringsvärden mark	151 430 000	151 430 000
<b>Totalt</b>	<b>372 146 000</b>	<b>372 146 000</b>

6) Fastighetsuppgifter Koncernen		Bostads area	Lokal area	Byggnads- Ombyggn.år	Tax.värde 2024-04-30
<u>Trivselbostäder Krokslätt AB:</u>					
Göteborg Krokslätt 157:6	1)	905	40	1948	24 963 000
Göteborg Krokslätt 54:2	1)	1 700	25	1950	46 500 000
Kungsbacka Släps-Kullen 1:325		141	0	1991	5 081 000
<u>KB Patriarken:</u>					
Göteborg Kyrkbyn 18:11		5 437	363	1972	139 258 000
Göteborg Sävenäs 116:8	1)	2 282	24	1955	55 049 000
Göteborg Lunden 1:6		1 456	51	1997	45 671 000
<u>KB Vasaplatsen 11</u>					
Göteborg Vasastaden 5:7		1 452	116	1981	55 624 000
		<b>13 373</b>	<b>619</b>		<b>372 146 000</b>

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

		Anskaffn. värden	Avskrivn ackumulerat	Restvärden	Bokförda värden
<u>Trivselbostäder Krokslätt AB:</u>					
Göteborg Krokslätt 157:6	1)	1 443 805	-531 134	912 671	912 671
Göteborg Krokslätt 54:2	1)	20 600 825	-8 903 955	11 696 870	11 696 870
Kungsbacka Släps-Kullen 1:325		5 253 000	-753 163	4 499 837	4 499 837
<u>KB Patriarken:</u>					
Göteborg Kyrkbyn 18:11		70 278 061	-15 053 057	55 225 004	55 225 004
Göteborg Sävenäs 116:8	1)	26 210 843	-5 230 812	20 980 031	20 980 031
Göteborg Lunden 1:6		10 462 491	-3 284 785	7 177 706	7 177 706
<u>KB Vasaplatsen 11:</u>					
Göteborg Vasastaden 5:7		3 585 558	-2 208 771	1 376 787	1 376 787
		<b>137 834 583</b>	<b>-35 965 676</b>	<b>101 868 907</b>	<b>101 868 907</b>
1) Fastigheterna innehas med tomträtt					
<b>7) Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar</b>				<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Koncernen</b>					
Ingående anskaffningsvärden				17 233	125 000
Omklassificering				-17 233	
Aktiverade kostnader				0	-125 000
Projektkostnader				0	17 233
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>0</b>	<b>17 233</b>

2024100403312

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403513

<b>8) Andelar i koncernföretag</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärden	95 069 800	95 069 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>

**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
	<b>95 069 800</b>	<b>95 069 800</b>

	<b>Orgnr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget Kapital</b>
Trivselbostäder Krokslätt AB	556618-3702	Göteborg	3 890 098
KB Vasaplatsen 11	916447-7060	Göteborg	8 707 177
KB Patriarken	916443-9235	Göteborg	31 776 573

<b>9) Övriga fordringar</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Koncernen</b>		

Avräkning skatter och avgifter	21 192	16 993
Skattefordran	829 125	925 678
Övriga fordringar	0	11 313
	<b>850 317</b>	<b>953 984</b>

**Moderbolag**

Avräkning skatter och avgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>10) Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
---	-------------------	-------------------

**Koncernen**

Förutbetalda kostnader	244 399	255 042
	<b>244 399</b>	<b>255 042</b>

**Moderbolag**

Förutbetalda kostnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>11) Kassa o Bank</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

**Koncernen**

Banktillgodohavanden	4 739 470	766 222
Avräkningskonto	0	0
	<b>4 739 470</b>	<b>766 222</b>

**Moderbolag**

Checkräkning	7 806	8 596
	<b>7 806</b>	<b>8 596</b>

**Koncernen**

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 500 000	7 500 000
Utnyttjat belopp	0	478 598

A

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

2024100403314

<b>12) Skulder till kreditinstitut Koncernen</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Förfall inom 2 år	0	0
Förfall inom 1 år	105 544 000	105 544 000
	<b>105 544 000</b>	<b>105 544 000</b>
Rörlig ränta - andel av lån	100,00%	100,00%
Genomsnittsränta under räkenskapsåret	4,99%	2,41%

Samtliga koncernens lån har varit rörliga och förföll 2024-06-18. Då flyttades samtliga krediter till Orust Sparbank med förfall om 5 år.

<b>13) Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Upplupna räntekostnader	616 150	555 155
Förutbetalda hyror	1 746 276	1 687 134
Övriga interimsskulder	351 597	361 161
	<b>2 714 023</b>	<b>2 603 450</b>

**14) Uppskjuten skatt**

		<b>2024-04-30</b>	
	Temporär Skillnad	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld
Byggnad och Mark	72 434 130	0	14 921 431

			<b>2023-04-30</b>
	Temporär Skillnad	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld
Byggnad och Mark	74 136 799	0	15 272 181

**Övriga noter**

<b>15) Ställda säkerheter Koncernen</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Fastighetsinteckningar	122 244 100	122 244 100
	<b>122 244 100</b>	<b>122 244 100</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
<b>Moderbolaget</b>		
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	99 156 849	98 549 729

Trivselbostäder Sverige AB  
556836-4557

#### 16) 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

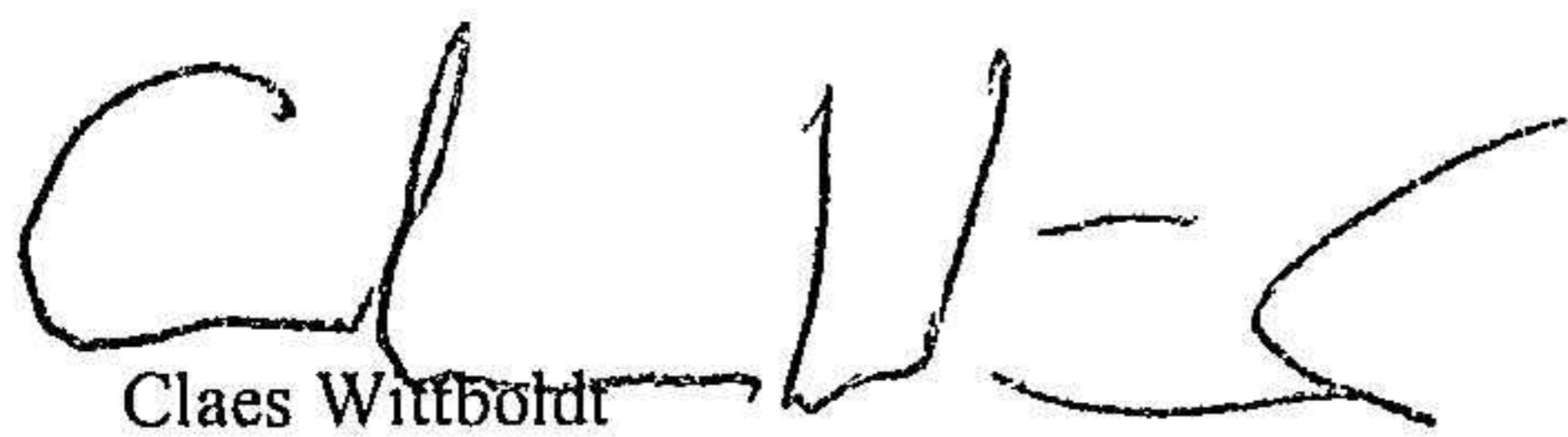
Koncernredovisning upprättas av 556836-4557 Trivselbostäder Sverige AB.

#### 17) Definition av nyckeltal

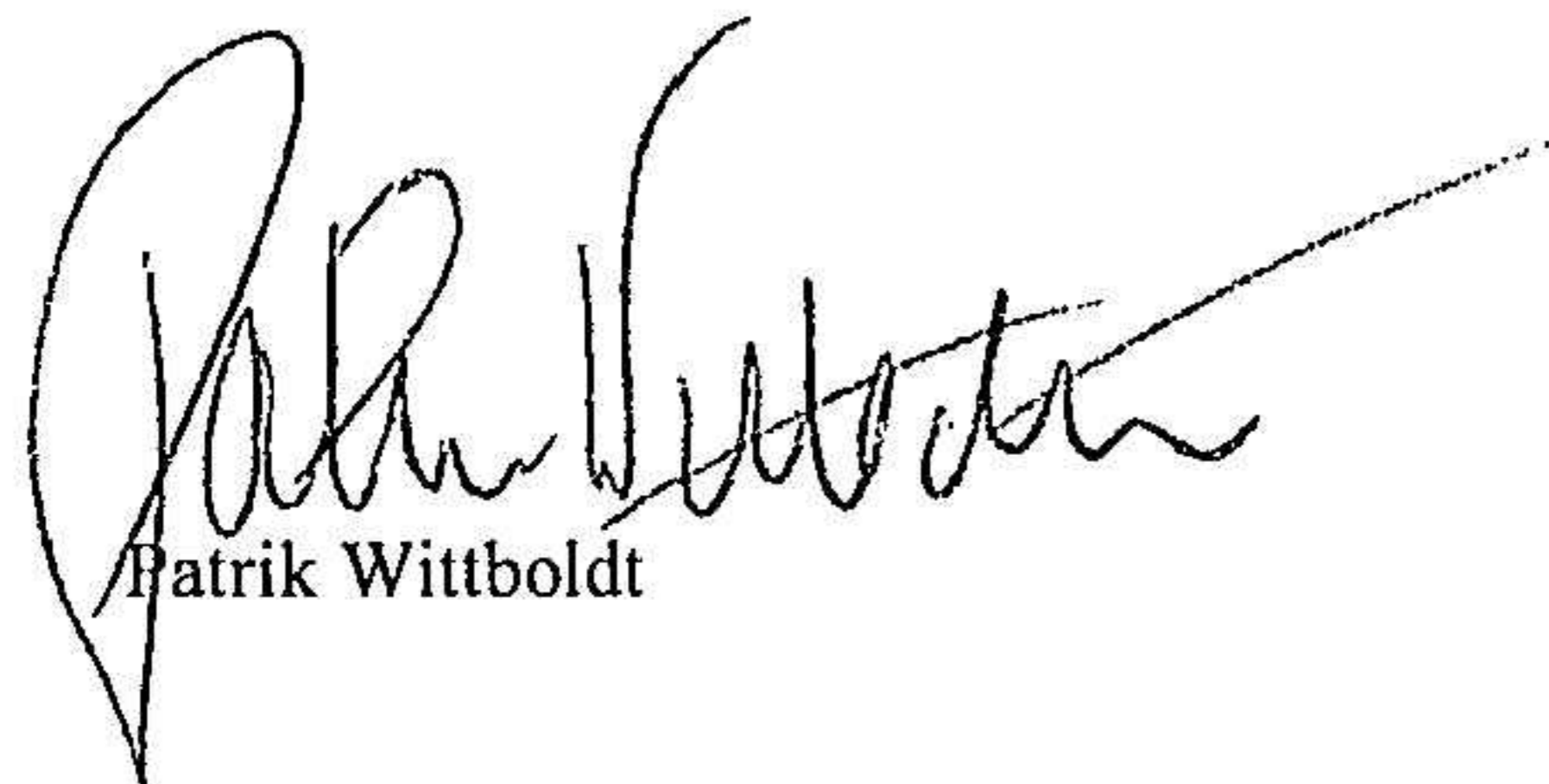
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kungsbacka den 22 augusti 2024.



Claes Wittboldt



Patrik Wittboldt



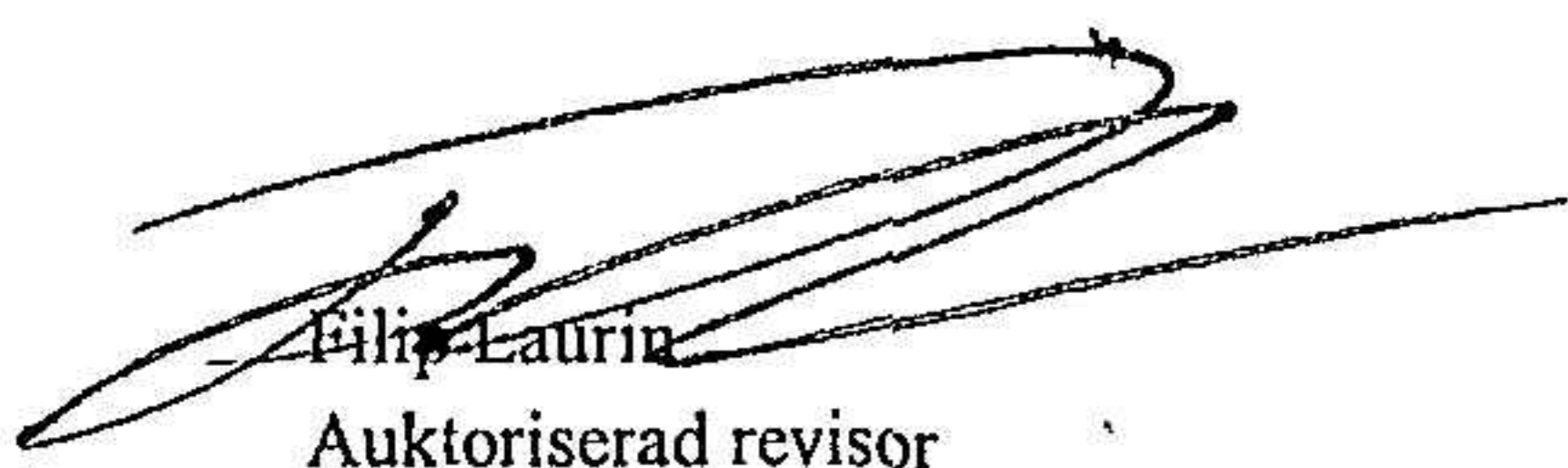
Elisabet Wittboldt



Therese Wittboldt Ericsson

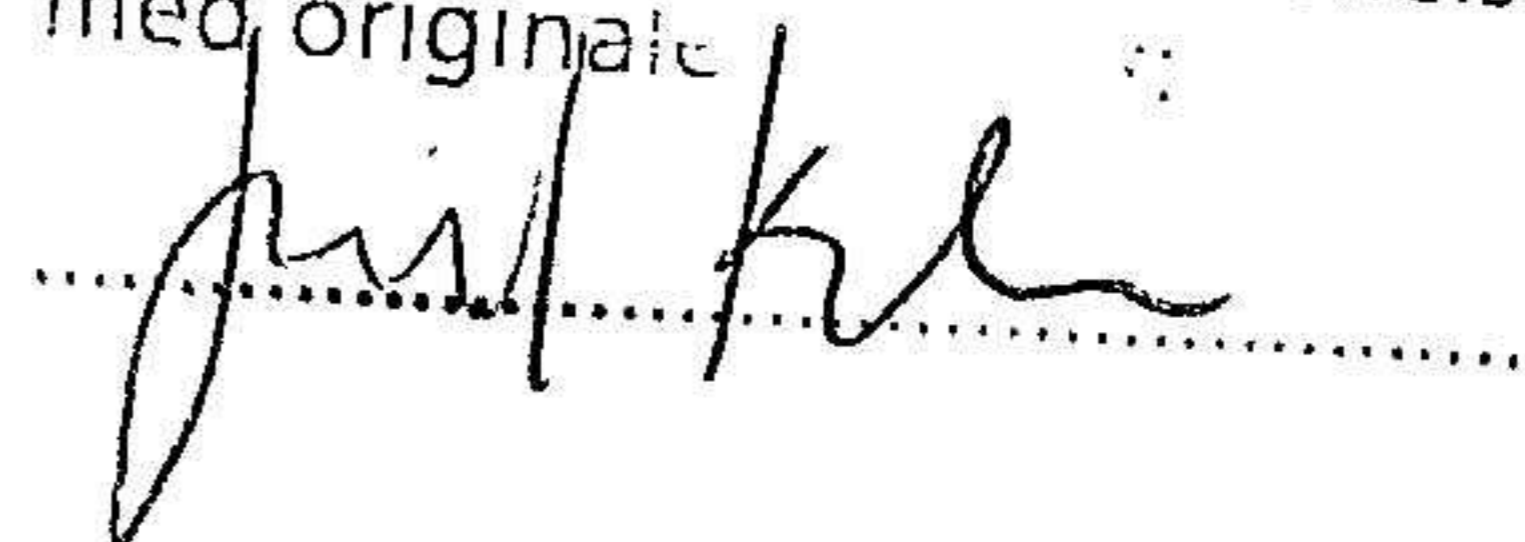
Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 augusti 2024.

BDO Göteborg AB



Filip Laurin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians är en kopia av originalen  
med originalen



## REVISIONSBERÄTTELSE

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 2023-05-01 -- 2024-04-30.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 för 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

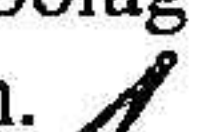
uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara 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. Risker 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2023-05-01 -- 2024-04-30 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 bolagets 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.

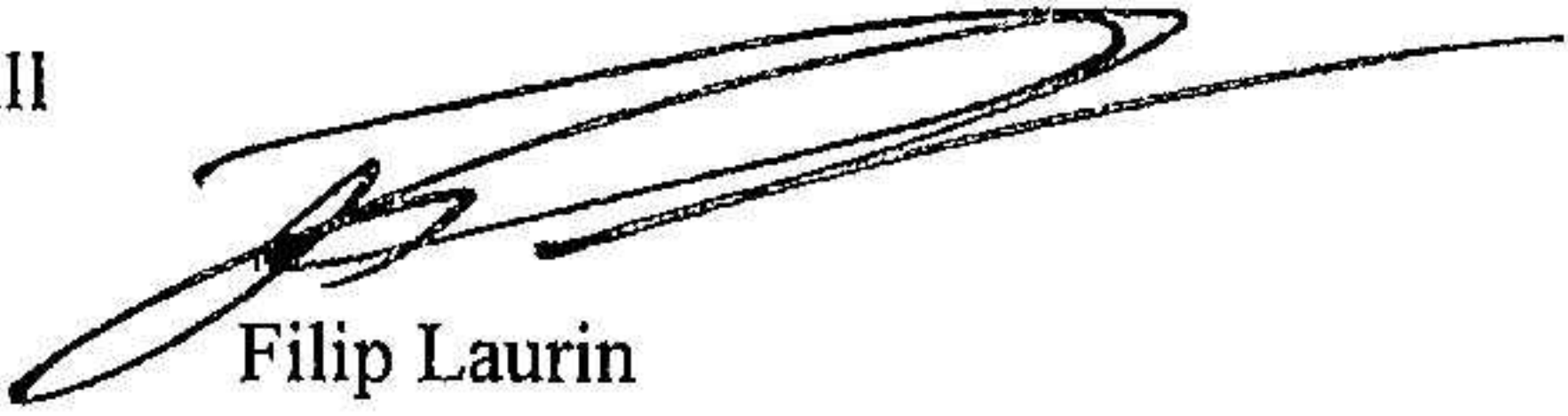
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 revisions sed 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 22 augusti 2024

BDO Göteborg AB



Filip Laurin

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

