

Karaktären fastighetsförvaltning AB
Org nr 556625-6862

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysning	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Karaktären fastighetsförvaltning AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-03-01.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örebro den 2023-03-01



Niclas Alm

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver i huvudsak fastighetsförvaltning och har sitt säte i Örebro. Bolaget är inriktat på kontor, butiker- och bostadsfastigheter. I Affärslokalerna finns allt från begravningsbyrå, optiker, medborgarskolan, frisörsalonger, kommunal verksamhet, mäklare m.m. Bolaget har en fastighetsskötare anställd på heltid.

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt underhålla sina fastigheter. Renoverat tvättstugor och investerat i mer energieffektiva maskiner. Som vanligt har ett antal lägenheter rustats med nya kök, badrum och nya ytskikt. Det är några större investeringen som är gjorda under 2022, bl.a. uppsättning av 64 st. solcellspaneler på taket till Trädgårdsgatan 4-6 som beräknas ge ca 23 000 KWh. Bolaget har även bytt fönster och färgat om fasaden på Torsgatan under 2022. Inför 2023 är ev. omläggning av tak samt dränering av någon fastighet i underhållsplanen men inga beslut om detta är taget. Bolagets alla lägenheter och lokaler är uthyrda förutom vissa lägenheter/lokaler som temporärt är under omflyttning/renovering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allt underhåll och investeringar under räkenskapsåret har finansierats av egna medel och amorteringar har skett på bolagets lån med 456 000 kr. Inför 2023 planeras ytterligare 1 000 000 kr i amortering.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning, tkr	8 251	8 056	7 674	8 715	7 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 723	2 986	1 549	2 937	2 617
Balansomslutning, tkr	49 503	48 241	47 825	48 402	52 357
Antal anställda, st.	1	1	1	1	1
Synlig soliditet, %	34	31	27	24	18
Avkastning på totalt kapital, %	6,6	7,9	4,9	7,9	6,6
Avkastning på eget kapital, %	16,3	19,9	12,0	25,2	22,8

JA

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Reserv fond	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 964 000	6 686 069	21 980	2 277 984	12 950 033
Resultatdisposition enligt årsstämma.					
- Utdelning		-500 000			-500 000
- Balanseras i ny räkning		2 277 984		-2 277 984	
Årets resultat				<u>1 990 135</u>	<u>1 990 135</u>
Belopp vid årets utgång	3 964 000	8 464 053	21 980	1 990 135	14 440 068

Aktiekapitalet består av 600 st
aktier.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel
(kr):

Balanserade vinstmedel	8 464 053
Årets vinst	<u>1 990 135</u>
	<u>10 454 188</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägare utdelas	550 000
att i ny räkning överförs	<u>9 904 188</u>
	<u>10 454 188</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:
Den föreslagna vinstutdelningen reducerar bolagets
soliditet marginellt. Soliditeten är mot bakgrund av att
bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet
betyggande. Likviditeten bedöms kunna upprätthållas på
en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen
ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på
kort eller lång sikt. Den föreslagna utdelningen kan
därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL
17 Kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). *UK*

2023032711621

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		<u>8 250 967</u>	<u>8 056 491</u>
Summa intäkter m m		8 250 967	8 056 491
Rörelsens kostnader			
Reparation & Underhåll		-1 419 388	-867 449
Fjärrvärme		-981 848	-998 805
Fastighetsel		-205 558	-173 091
Vatten & Avlopp		-351 170	-331 590
Fastighetsskatt		-215 208	-207 987
Övriga Fastighetskostnader		-226 625	-201 933
Övriga externa kostnader		-565 269	-482 335
Personalkostnader	2	-559 777	-505 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-463 696</u>	<u>-468 574</u>
Summa rörelsens kostnader		-4 988 539	-4 237 250
Rörelseresultat		3 262 428	3 819 241
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		726	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-540 164</u>	<u>-833 574</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-539 438	-833 430
Resultat efter finansiella poster			
Förändring av periodiseringsfonder	3	-300 000	-200 000
Skatt på årets resultat	4	<u>-432 855</u>	<u>-507 827</u>
Årets vinst		<u>1 990 135</u>	<u>2 277 984</u> <i>uh</i>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5, 6	46 451 570	46 621 182
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>41 601</u>	<u>59 430</u>
		46 493 171	46 680 612
Summa anläggningstillgångar		<u>46 493 171</u>	<u>46 680 612</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 010 701</u>	<u>1 564 121</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 010 701</u>	<u>1 564 121</u>
Summa tillgångar		<u>49 503 872</u>	<u>48 244 733</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (39 640 aktier)		3 964 000	3 964 000
Reservfond		<u>21 980</u>	<u>21 980</u>
		<u>3 985 980</u>	<u>3 985 980</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		8 464 053	6 686 069
Årets vinst		<u>1 990 135</u>	<u>2 277 984</u>
		<u>10 454 188</u>	<u>8 964 053</u>
Summa eget kapital		<u>14 440 168</u>	<u>12 950 033</u>
Obeskattade reserver	8	<u>2 900 000</u>	<u>2 600 000</u>
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>29 816 500</u>	<u>31 088 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>29 816 500</u>	<u>31 088 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	456 000
Förskott från kunder		809 191	825 898
Leverantörsskulder		316 218	235 757
Skatteskulder		131 206	245
Övriga kortfristiga skulder		30 667	29 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>59 922</u>	<u>58 949</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 347 204</u>	<u>1 606 200</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 503 872</u>	<u>48 244 733</u>

2023032711622

Tilläggsupplysning

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag. Koncernredovisning har inte upprättats enligt undantagsregeln.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Hyreshus</i>	1 %	1 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver.

Not 2 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda uppgår till 1 (föregående år 1)

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-600 000	-500 000
Återföring av periodiseringsfond	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
Summa	<u>-300 000</u>	<u>-200 000</u> <i>uh</i>

Not 4 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-432 855	-507 827
Summa	<u>-432 855</u>	<u>-507 827</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	39 776 431	39 776 431
Årets förändringar		
-Inköp byggnad	<u>276 255</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 052 686	39 776 431
Ingående avskrivningar byggnader	-5 617 370	-5 219 606
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-400 527</u>	<u>-397 764</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 017 897	-5 617 370
Ingående uppskrivningar	3 793 447	3 838 787
Årets förändring		
- Avskrivning	<u>-45 340</u>	<u>-45 340</u>
Utgående ackumulerad uppskrivning	<u>3 748 107</u>	<u>3 793 447</u>
Utgående bokfört värde byggnader	<u>37 782 896</u>	<u>37 952 508</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	8 668 674	8 668 674
Åretsförändring		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>8 668 674</u>	<u>8 668 674</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader & mark	46 451 570	46 621 182

Not 6 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>46 024 000</u>	<u>46 024 000</u>
Summa	46 024 000	46 024 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga <i>th</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets förändringar		
-Inköp	<u>84 900</u>	<u>84 900</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 900	84 900
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-43 299</u>	<u>-25 470</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 299	-25 470
Utgående restvärde enligt plan	<u>41 601</u>	<u>59 430</u>

Not 8 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfond	<u>2 900 000</u>	<u>2 600 000</u>
Summa	<u>2 900 000</u>	<u>2 600 000</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	<u>24 816 500</u>	<u>29 264 500</u>
Summa	<u>24 816 500</u>	<u>29 264 500</u>

Not 10 Uppgift om moderföretag

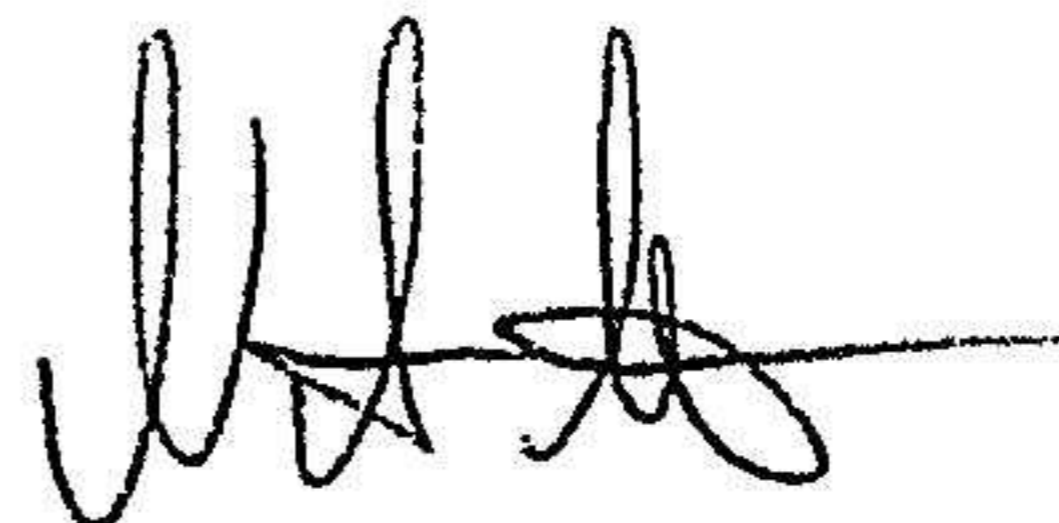
Moderföretag

Moderföretag är Min Bostad i Karlskoga AB 556721-9018 med säte i Örebro *uh*

Örebro 2023-01-18



Patrick Hjalmarsson



Niclas Alm

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28.



Jonas Bergström
Auktoriserad Revisor

2023032711626



Building a better
working world

2023032711627

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karaktären Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556625-6862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Karaktären Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karaktären Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 December 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Karaktären Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *UM*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Karaktären Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Karaktären Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättnings skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättnings skyldighet 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 28 februari 2023



Jonas Bergström
Auktoriserad revisor