

# Årsredovisning

för

## Din Bostad i Norrköping AB

556701-2637

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13.

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  
2024-06-18

Styrelsen för Din Bostad i Norrköping AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Gärdet 1, Lammet 2, Planket 20, Planket 23, Prinsen 18, Sprutan 8, Stenhuggaren 25, Stävan 2, Lokatten 12, Storgatan 10, Storgatan 9 och Tullhuset 1 i Norrköpings kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

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

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Balder-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	70 964	65 469	62 099	60 278
Resultat efter finansiella poster	16 273	23 964	26 041	27 922
Soliditet (%)	2,1	5,6	5,1	4,6

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	24 178	2 263	<b>26 541</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-20 000		<b>-20 000</b>
Balanseras i ny räkning		2 263	-2 263	<b>0</b>
Årets resultat			3 298	<b>3 298</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>6 441</b>	<b>3 298</b>	<b>9 839</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 441 014
årets vinst	3 297 645
	<b>9 738 659</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	6 738 659
	<b>9 738 659</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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		70 964	65 469
Övriga rörelseintäkter		104	44
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>71 068</b>	<b>65 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-39 710	-33 061
Personalkostnader	2	-5 081	-4 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 252	-2 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-47 043</b>	<b>-40 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 025</b>	<b>25 504</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 919	5 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 671	-6 992
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 752</b>	<b>-1 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 273</b>	<b>23 965</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	4		
Lämnade koncernbidrag		0	-21 701
Övriga bokslutsdispositioner		-12 975	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-12 975</b>	<b>-21 701</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 298</b>	<b>2 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 298</b>	<b>2 263</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 9	218 124	212 477
Markinventarier	6	209	312
Byggnadsinventarier	7	284	332
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	13 693	21 757
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>232 310</b>	<b>234 878</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**232 310**

**234 878**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		55	57
Fordringar hos koncernföretag		228 783	241 839
Övriga fordringar		185	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147	539
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 170</b>	<b>242 440</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**229 170**

**242 440**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**461 480**

**477 318**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 441

24 178

Årets resultat

3 298

2 263

**Summa fritt eget kapital**

**9 739**

**26 441**

**Summa eget kapital**

**9 839**

**26 541**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

440 000

440 000

**Summa långfristiga skulder**

**440 000**

**440 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

677

472

Leverantörsskulder

1 857

1 656

Skatteskulder

158

66

Övriga skulder

0

78

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 949

8 505

**Summa kortfristiga skulder**

**11 641**

**10 777**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**461 480**

**477 318**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Mark- och byggnadsinventarier	5-40 år
Lokalanpassningar	10 år
Byggnader	100 år
Markanläggning	20 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	8	8

### Not 3 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntetäkter och liknande resultatposter som avser fordringar till koncernföretag	11 844	5 429
	<b>11 844</b>	<b>5 429</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-21 701
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-12 975	0
	<b>-12 975</b>	<b>-21 701</b>

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

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 243	240 054
Omklassificeringar	7 749	4 189
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 992</b>	<b>244 243</b>
Ingående avskrivningar	-31 767	-29 707
Årets avskrivningar	-2 101	-2 060
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 868</b>	<b>-31 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>218 124</b>	<b>212 476</b>

### Not 6 Markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 092	1 928
Omklassificeringar	0	-836
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 092</b>	<b>1 092</b>
Ingående avskrivningar	-780	-1 046
Omklassificeringar	0	457
Årets avskrivningar	-103	-190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-883</b>	<b>-779</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209</b>	<b>313</b>

### Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	836	0
Omklassificeringar	0	836
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>836</b>	<b>836</b>
Ingående avskrivningar	-504	0
Omklassificeringar	0	-457
Årets avskrivningar	-48	-48
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-552</b>	<b>-505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>284</b>	<b>331</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 757	12 196
Inköp	15 393	23 677
Kostnadsförd del av projekt	-15 708	-9 927
Omklassificeringar	-7 749	-4 189
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 693</b>	<b>21 757</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 693</b>	<b>21 757</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	448 000	448 000
	<b>448 000</b>	<b>448 000</b>

## **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 2024-05-27

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Din Bostad i Norrköping AB, org.nr 556701-2637

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Din Bostad i Norrköping AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Din Bostad i Norrköping ABs finansiella ställning per 31 december 2023 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 Norrköping 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](http://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 Norrköping AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 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 Norrköping 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 10 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor