

# Årsredovisning

för

## Bo i Villa AB

556188-1565

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-08. 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:**

Sven-Olof Valter Torstensson, Styrelseledamot  
2023-07-04

Styrelsen för Bo i Villa AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet består av att bedriva uthyrning av en- eller tvåfamiljsfastigheter till stadigvarande bostäder. Vidare bedriver bolaget handel med värdepapper, vilket har beaktats i uppställning av balans- och resultaträkning.

Företaget har sitt säte i Staffanstorps kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Några väsentliga händelser har inte inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 420	10 953	9 504	11 425
Resultat efter finansiella poster	632	1 587	1 577	986
Soliditet (%)	16	18	20	29

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren. Detta har sin förklaring i volymen på aktietransaktionerna gjorda det aktuella året.

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	12 702 144	560 866	<b>13 863 010</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			560 866	-560 866	<b>0</b>
Årets resultat				4 282	<b>4 282</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>13 263 010</b>	<b>4 282</b>	<b>13 867 292</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 263 010
årets vinst	4 282
	<b>13 267 292</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 267 292
	<b>13 267 292</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	5	11 420 162	10 952 955
Övriga rörelseintäkter		26 666	16 851
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 446 828</b>	<b>10 969 806</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Värdepapper		-4 057 602	-3 504 327
Råvaror och förnödenheter		-2 396 211	-1 664 301
Övriga externa kostnader		-776 696	-839 385
Personalkostnader	6	-1 657 158	-1 676 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-855 610	-825 941
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 743 277</b>	<b>-8 510 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>1 703 551</b>	<b>2 459 202</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 063	3 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 075 707	-876 135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 071 644</b>	<b>-872 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>631 907</b>	<b>1 586 588</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 900 000	-1 305 000
Förändring av periodiseringsfonder		2 316 700	448 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-583 300</b>	<b>-857 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>48 607</b>	<b>729 588</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-44 325	-168 722
<b>Årets resultat</b>		<b>4 282</b>	<b>560 866</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 752 532	21 578 473
Inventarier, verktyg och installationer	9	830 170	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		38 239	38 239
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 620 941</b>	<b>21 616 712</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	5 000 001	4 950 001
Fordringar hos koncernföretag	12	46 595 790	47 261 824
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 905 790	2 905 790
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 501 581</b>	<b>55 117 615</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 122 522</b>	<b>76 734 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		19 845	15 085
Värdepapper		13 214 192	12 694 209
<b>Summa varulager</b>		<b>13 234 037</b>	<b>12 709 294</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 376	35 098
Övriga fordringar		605 583	441 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	58 333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>617 959</b>	<b>535 349</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		581 713	1 025 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>581 713</b>	<b>1 025 015</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 433 709</b>	<b>14 269 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 556 231</b>	<b>91 003 985</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 263 010	12 702 144
Årets resultat		4 282	560 866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 267 292</b>	<b>13 263 010</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 867 292</b>	<b>13 863 010</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		356 000	2 672 700
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>356 000</b>	<b>2 672 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	14		
Checkräkningskredit		8 677 264	6 048 139
Övriga skulder till kreditinstitut		0	29 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 677 264</b>	<b>35 248 139</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	14		
Skulder till kreditinstitut		65 397 680	36 666 515
Leverantörsskulder		249 285	308 646
Skulder till koncernföretag		600 000	550 000
Övriga skulder		635 795	862 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772 915	832 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 655 675</b>	<b>39 220 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 556 231</b>	<b>91 003 985</b>

## Noter

### 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:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 960 000	66 960 000
Andra ställda säkerheter	8 040 000	8 040 000
	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

### Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsåret utgång.

### Not 4 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

### Not 5 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Uthyrningsverksamhet	-7 087 716	-6 958 689
Värdepappershandel	-4 202 303	-3 923 299
	<b>-11 290 019</b>	<b>-10 881 988</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	4	4

### Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 773 726	45 773 726
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 773 726</b>	<b>45 773 726</b>
Ingående avskrivningar	-24 195 261	-23 369 312
Årets avskrivningar	-825 941	-825 949
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 021 202</b>	<b>-24 195 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 752 524</b>	<b>21 578 465</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 634 200	55 839 000
Taxeringsvärden mark	24 003 000	24 003 000
	<b>82 637 200</b>	<b>79 842 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	460 742	460 742
Inköp	859 839	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 320 581</b>	<b>460 742</b>
Ingående avskrivningar	-460 742	-460 742
Årets avskrivningar	-29 669	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-490 411</b>	<b>-460 742</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>830 170</b>	<b>0</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 950 001	900 001
Inköp	50 000	
Aktieägartillskott		4 050 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000 001</b>	<b>4 950 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000 001</b>	<b>4 950 001</b>

### Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Gästabudet AB	100%	100%	1 000	550 000
Staffanstorps Gästis hotell AB	100%	100%	1 000	3 100 000
Staffanstorps Gästis restaurang AB	100%	100%	5 000	1 300 001
Esarp Skola Fastighet AB	100%	100%	500	50 000
				<b>5 000 001</b>

	Org.nr	Säte
Gästabudet AB	556740-2101	Skåne, Staffanstorp
Staffanstorps Gästis hotell AB	559224-8479	Skåne, Staffanstorp
Staffanstorps Gästis restaurang AB	556848-8588	Skåne, Staffanstorp
Esarp Skola Fastighet AB	559384-5885	Skåne, Staffanstorp

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	47 261 824	36 597 434
Tillkommande fordringar	972 109	10 664 390
Avgående fordringar	-1 638 143	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 595 790</b>	<b>47 261 824</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 595 790</b>	<b>47 261 824</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 631 129	3 631 129
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 631 129</b>	<b>3 631 129</b>
Ingående nedskrivningar	-725 340	
Årets nedskrivningar		-725 340
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-725 340</b>	<b>-725 340</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 905 789</b>	<b>2 905 789</b>

**Not 14 Skulder som avser flera poster**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	29 200 000
	<b>0</b>	<b>29 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	65 397 680	36 666 515
	<b>65 397 680</b>	<b>36 666 515</b>

Staffanstorp 2023-06-08

*Sven-Olof Thorstensson*  
Sven-Olof Thorstensson  
Ordförande

*Anitha Sweder-Thorstensson*  
Anitha Sweder-Thorstensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-08

*Linda Sjöberg*  
Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Bo i Villa AB

Org.nr 556188-1565

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bo i Villa AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bo i Villa 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 Bo i Villa 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 lämpligt, 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 huruvida 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. Risken 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 huruvida 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.

## **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 Bo i Villa AB för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bo i Villa 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 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

Löddeköpinge 2023-06-08

*Linda Sjöberg*  
Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor