

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB

559143-4997

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17.

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:

Kristoffer Jarmelid, Styrelseledamot  
2024-07-03

Styrelsen för Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs till 100% av Rallarens Företagsby AB org.nr. 556950-2973.

Företaget har sitt säte i Österåker.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 844	1 762	1 733	1 646
Resultat efter finansiella poster	-158	745	900	1 032
Soliditet (%)	7,6	14,5	8,2	8,7

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 311 394
årets förlust	-151 851
	<b>1 159 543</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 159 543
	<b>1 159 543</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2, 3		
Nettoomsättning		1 844 178	1 762 474
Övriga rörelseintäkter		57 802	0
		<b>1 901 980</b>	<b>1 762 474</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-792 771	-549 759
Övriga externa kostnader		-284 903	-81 862
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-244 593	-188 068
		<b>-1 322 268</b>	<b>-819 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>579 712</b>	<b>942 786</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 314	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-741 526	-197 806
		<b>-738 212</b>	<b>-197 687</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-158 500</b>	<b>745 099</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-158 500</b>	<b>745 099</b>
Skatt på årets resultat	5	6 649	-153 465
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 851</b>	<b>591 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 064 443	5 423 825
Inventarier, verktyg och installationer	7	26 681	0
		<b>6 091 124</b>	<b>5 423 825</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	8 906 054	0
Uppskjuten skattefordran	9	4 785	0
		<b>8 910 839</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 001 963</b>	<b>5 423 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 794	27 219
Fordringar hos koncernföretag		0	3 126 054
Aktuella skattefordringar		223 102	0
Övriga fordringar		64 405	207 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 833	0
		<b>344 134</b>	<b>3 361 228</b>
<i>Kassa och bank</i>		480 655	722 064
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>824 789</b>	<b>4 083 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 826 752</b>	<b>9 507 117</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 311 394	719 760
Årets resultat		-151 851	591 634
		<b>1 159 543</b>	<b>1 311 394</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 209 543</b>	<b>1 361 394</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	0	1 864
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>1 864</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 045 600	7 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 045 600</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		709 600	440 000
Leverantörsskulder		54 789	29 878
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		115 993	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	691 227	523 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 571 609</b>	<b>993 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 826 752</b>	<b>9 507 117</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>50 000</b>	<b>719 760</b>	<b>584 450</b>	<b>1 354 210</b>
Justerade avskrivningar			9 048	9 048
Uppskjuten skatt avseende skillnad mellan bokört och skattemässigt värde avseende fastighet			-1 864	-1 864
<b>Justerad ingående balans vid övergång till K3 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>719 760</b>	<b>591 634</b>	<b>1 361 394</b>
Omföring av föregående års resultat		591 634	-591 634	0
Årets resultat			-151 851	-151 851
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 311 394</b>	<b>-151 851</b>	<b>1 209 543</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Förstagångstillämpare (K3)*

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret. Effekterna av övergången visas i not 2 och 3.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

#### Materiella anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna redovisas genom en uppdelning av komponenter.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balasdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse och transaktion som redovisas direkt i eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisningen och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrning sker.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

#### **Tillämpade avskrivningstider industribyggnad**

##### **Antal år**

Stomme	57
Fönster	40
Värme	20
Stammar inl el	50
Inre ytskikt/hyresgäst Anpassningar	10
Ventilation	
30	
Fasad	50
Yttertak	40
Styr- och övervakning	15
Hiss	30
Golv	50
Anpassningar för brandsäkerhet	15

#### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

##### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

##### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **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 och 3 - Effekter vid övergång till K3

Detta är den första årsredovisning för Fastigheten BO 1:4 Skeppsdal AB som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättas per den 31 december 2023 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2022.

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprättas i en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När bolagets ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat bolagets ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

- Avskrivningar på fastighet, efter övergång till K3 tillämpas komponentavskrivning.
- Uppskjutna skatter, efter övergång till K3 beräknas uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.
- Efter räkenskapsåret 2022 har fastighetskostnaderna separerats från övriga externa kostnader.

	UB 2022 enl fastställd BR	Justering för K3	UB 2022 enl justerad BR
<b>Tillgångar</b>			
Byggnader och mark	5 414 777	9 048	5 423 825
Korfristiga fordringar	3 361 228		3 361 228
Kassa och bank	722 064		722 064
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 498 069</b>	<b>9 048</b>	<b>9 507 117</b>
Aktiekapital	50 000		50 000
Balanserat resultat	719 760		719 760
Årets resultat	584 450	7 184	591 634
Uppskjuten skatteskuld		1 864	1 864
Långfristig skuld	7 150 000		7 150 000
Övriga skulder	469 878		469 878
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	523 981		523 981
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 498 069</b>	<b>9 048</b>	<b>9 507 117</b>
Nettoomsättning	1 762 474		1 762 474
Fastighetskostnader		-549 759	-549 759
Övriga externa kostnader	-631 620	549 759	-81 861
Avskrivning av materiella anläggningstillgångare	-197 116	9 048	-188 068
Övriga ränteintäkter och liknande resultat poster	119		119
Övriga räntekostnader och liknande resultat poster	-197 806		-197 806
Skatt på årets resultat	-151 601	-1 864	-153 465
<b>Årets resultat</b>	<b>584 450</b>	<b>7 184</b>	<b>591 634</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	-741 526	-197 806
	<b>-741 526</b>	<b>-197 806</b>

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	0	-151 601
Uppskjuten skatt	6 649	-1 864
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>6 649</b>	<b>-153 465</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 399 877	6 399 877
Inköp	883 807	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 283 684</b>	<b>6 399 877</b>
Ingående avskrivningar	-976 052	-787 984
Årets avskrivningar	-243 189	-188 068
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 219 241</b>	<b>-976 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 064 443</b>	<b>5 423 825</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	28 085	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 085</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 404	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 404</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 681</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	5 780 000	
Omklassificeringar från kortfristiga fordringar	3 126 054	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 906 054</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 906 054</b>	<b>0</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>
	4 785
	<b>4 785</b>

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>
	-1 864
	<b>-1 864</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
-1 864	4 785
<b>-1 864</b>	<b>4 785</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 207 200	5 390 000
	<b>10 207 200</b>	<b>5 390 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	469 899	460 035
Upplupna räntekostnader	174 840	13 372
Upplupna driftkostnader	46 488	50 574
	<b>691 227</b>	<b>523 981</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 110 000	8 800 600
	<b>14 110 000</b>	<b>8 800 600</b>

*Kristoffer Jarmelid*  
Kristoffer Jarmelid  
Styrelseledamot