


Årsredovisning 2023



Undertecknad ordförande i Bodarna i Skutskär AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Skutskär 22 mars 2024


Håkan Karlsson

Bodarna i Skutskär AB

559231-0832

2024032721478

Årsredovisning 2023



Bodarna i Skutskär AB

559231-0832

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Definitioner av nyckeltal	3
Flerårsöversikt.....	4
Resultaträkning	5
Balansräkning tillgångar	6
Balansräkning skulder.....	7
Kassaflödesanalys.....	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter.....	10
Underskrifter	13
Fastighetsförteckning	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bodarna i Skutskär AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges redovisas alla belopp i hela kronor, kr.

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet Siggeboda 3:4.

Företaget har sitt säte i Älvkarleby kommun.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans	50 000	386 050	436 050
Årets resultat	0	-43 578	-43 578
Utgående balans	50 000	342 472	392 472

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserad vinst	386 050
Årets resultat	-43 578
Summa	342 472

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt

Utdelning till ägarna	0
Överföring till ny räkning	342 472
Summa	342 472

Definitioner av nyckeltal

Taxeringsvärde fastigheter

Värdet på bolagets fastigheter som ligger till grund för fastighetsskatt.

Marknadsvärde

Det bedömda värdet av bolagets fastigheter till vilket köpare och säljare skulle vara beredda att genomföra en transaktion.

Redovisat värde anläggningstillgångar

Totala värdet av bolagets byggnader, mark, markanläggningar, pågående om-, till- och nybyggnationer, maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar. Det redovisade värdet beräknas som anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar och ökat med uppskrivningar.

Likvida medel

Direkt tillgängliga pengar så som kontanter och kontotillgångar.

Eget kapital

Kapital som utgör bolagets egna medel. Eget kapital beräknas som skillnaden mellan bolagets tillgångar och skulder.

Långfristiga skulder

Skulder med löptid som på balansdagen överstiger ett år.

Soliditet

Bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Beräknas som eget kapital i procent av bolagets totala tillgångar.

Belåningsgrad

Beräknas som långfristiga skulder i procent av redovisat värde av bolagets byggnader.

Hysesintäkter

Intäkter från uthyrning av lokaler minskat med hyresrabatter och hyresbortfall.

Reparationer

Kostnader för att återställa funktioner efter inträffade funktionsbrister. Åtgärderna är inte planerad.

Underhåll

Kostnader som syftar till att vidmakthålla en fastighet och dess tekniska system. Åtgärderna är planerad.

Avskrivningar och nedskrivningar

Redovisningssystem som syftar till att i bokföringen redovisa kostnaden för anläggningstillgångars värdeminskning.

Investeringar

Kostnader för underhåll och om-, till- och nybyggnation som bokförs i balansräkningen.

Genomsnittlig räntesats

Beräknas som bolagets räntekostnader i procent av långfristiga skulder.

Bruttoresultat

Resultat efter intäkter och fastighetskostnader.

Rörelseresultat

Resultat efter intäkter, fastighetskostnader, administrativa kostnader samt försäljnings- och utraneringskostnader.

Årets resultat

Resultat efter intäkter, fastighetskostnader, administrativa kostnader, försäljnings- och utraneringskostnader samt finansiella kostnader, bokslutsdispositioner och skatt.

Direktavkastning

Bruttoresultat i procent av taxeringsvärdet av bolagets fastigheter multiplicerat med 1,33.

Flerårsöversikt

Mått/nyckeltal per 31 december	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-32
Total lokalyta m ²	707	707	707
Antal lokaler	5	5	5
Taxeringsvärde fastigheter	2 969 000	2 969 000	2 696 000
Marknadsvärde	4 869 000	5 623 000	5 700 000
Redovisat värde anläggningstillgångar	2 696 169	2 796 976	2 897 783
Likvida medel	1 219 804	1 018 343	703 576
Eget kapital	392 472	436 050	479 284
Långfristiga skulder	2 860 781	2 860 781	2 860 781
Soliditet	10,0%	11,1%	13,3%
Belåningsgrad (låneskuld/redovisat värde byggnader)	128,2%	122,0%	116,4%

Mått/nyckeltal för året	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-12-31
Nettoomsättning	802 553	731 461	910 873
Reparationer	5 499	292	31 263
Underhåll	24 310	81 618	54 885
Avskrivningar och nedskrivningar	113 562	113 562	89 067
Räntekostnader	1 268	-3	18 936
Genomsnittlig räntesats	0,0%	0,0%	0,7%
Bruttoresultat	476 653	333 719	564 256
Rörelseresultat	-53 287	331 019	558 576
Årets resultat	-43 578	-43 234	429 094
Direktavkastning **	12,1%	8,5%	15,7%

* Belopp i kr om inte annat anges

** Bruttoresultat i procent av taxeringsvärdet av bolagets fastigheter multiplicerat med 1,33.

Resultaträkning

2024032721481

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter		789 933	731 453
Övriga intäkter		12 620	8
Summa intäkter		802 553	731 461
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-152 839	-172 581
Reparationskostnader		-5 499	-292
Underhållskostnader		-24 310	-81 618
Fastighetsskatt		-29 690	-29 690
Av- och nedskrivningar		-113 562	-113 562
Summa fastighetskostnader		-325 900	-397 743
BRUTTORESULTAT		476 653	333 719
Administrativa kostnader		-529 940	-2 700
RÖRELSERESULTAT		-53 287	331 019
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter		559	3
Finansiella kostnader		-1 827	0
Summa finansnetto		-1 268	3
RESULTAT EFTER FINANSNETTO		-54 555	331 022
Bokslutsdispositioner	2	0	-389 937
Skatter	3	10 977	15 681
ÅRETS RESULTAT		-43 578	-43 234

Balansräkning tillgångar

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader		2 231 581	2 345 143
Mark		434 915	434 915
Summa materiella anläggningstillgångar	4	2 666 496	2 780 058
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		29 673	16 918
Summa finansiella anläggningstillgångar	5	29 673	16 918
Summa anläggningstillgångar		2 696 169	2 796 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		9 685	129 585
Likvida medel		1 219 804	1 018 343
Summa omsättningstillgångar		1 229 489	1 147 928
SUMMA TILLGÅNGAR		3 925 658	3 944 905

Balansräkning skulder

2024032721482

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		386 050	429 284
Årets resultat		-43 578	-43 234
Summa fritt eget kapital		342 472	386 050
Summa eget kapital		392 472	436 050
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	6	2 860 781	2 860 781
Summa långfristiga skulder		2 860 781	2 860 781
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 148	12 184
Skatteskulder		5 636	126 922
Övriga skulder		75 845	461 923
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7	569 776	47 045
Summa kortfristiga skulder		672 405	648 074
SUMMA EGET KAPTAL OCH SKULDER		3 925 658	3 944 905

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-43 578	-43 234
Justering för icke kassaflödespåverkande poster	8	113 562	113 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 984	70 328
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) omsättningstillgångar		119 900	-127 709
Ökning(-)/Minskning(+) skattefordran		-12 755	-12 755
Ökning(+)/Minskning(-) kortfristiga skulder		24 331	384 904
Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet		131 476	244 440
PERIODENS KASSAFLÖDE		201 461	314 767
Likvida medel årets början		1 018 343	703 576
Likvida medel årets slut		1 219 804	1 018 343
ÅRETS KASSAFLÖDE ENLIGT BALANSRÄKNINGEN		201 461	314 767

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2023 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror intäktsredovisas kommande period.

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 balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden i företagets byggnader, mark och markanläggningar.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastighetsbeståndet är 2020 värderat av företaget NAI Svefa. Övriga år är beståndet internt värderat.

Beräknat marknadsvärde för hela beståndet uppgår till 4,9 (5,6) mnkr. Ny värdering utförs internt genom kassaflödesanalys vid förändringar i fastighetsbeståndet, samt för fastigheter med förändrat eller förväntad förändring av resultatutfall.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaders komponenter	Antal år
• Stomme och grund	80
• Yttre skal	40
• Installationer	40
• Badrum	40
• Små/korta installationer	15
• Övrigt	10
Markanläggningar	20
Inventarier	5
IT- och digitalboxutrustning	3

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bodarna i Skutskär blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Noter

Not 1 - Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har koncerninterna inköp ägt rum motsvarande 65,5 % av bolagets totala omsättning. Inköpen avser management fees för perioden 2021–2023. Ingen koncernintern försäljning har ägt rum.

<u>Not 2 - Bokslutsdispositioner</u>	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-389 937
Summa bokslutsdispositioner	0	-389 937

<u>Not 3 - Skatt på årets resultat</u>	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	-1 778	2 926
Uppskjuten skatt	12 755	12 755
Skatt på årets resultat	10 977	15 681
Redovisat resultat före skatt	-54 555	-58 915
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	11 238	12 137
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-376	0
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar gällande avskrivningar	0	-12 137
Skatteeffekt av ej skattepliktiga realisationsvinster	115	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	2 926
Förändring uppskjuten skatt tidigare år	0	12 755
Redovisad skattekostnad	10 977	15 681

Not 4 - Materiella anläggningstillgångar **2023-12-31 2022-12-31**

BYGGNADER

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde 2 582 204 2 582 204

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **2 582 204 2 582 204**

Avskrivningar

Ingående avskrivningar -237 061 -123 499

Årets avskrivningar -113 562 -113 562

Utgående ackumulerade avskrivningar **-350 623 -237 061**

Utgående planenligt restvärde byggnad **2 231 581 2 345 143**

MARK

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde 434 915 434 915

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **434 915 434 915**

Utgående planenligt restvärde mark **434 915 434 915**

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE BYGGNADER

OCH MARK **2 666 496 2 780 058**

Taxeringsvärde - byggnader 2 333 000 2 333 000

Taxeringsvärde - mark 636 000 636 000

Marknadsvärde 4 869 000 5 623 000

Not 5 - Finansiella anläggningstillgångar **2023-12-31 2022-12-31**

Uppskjuten skattefordran 29 673 16 918

Summa finansiella anläggningstillgångar **29 673 16 918**

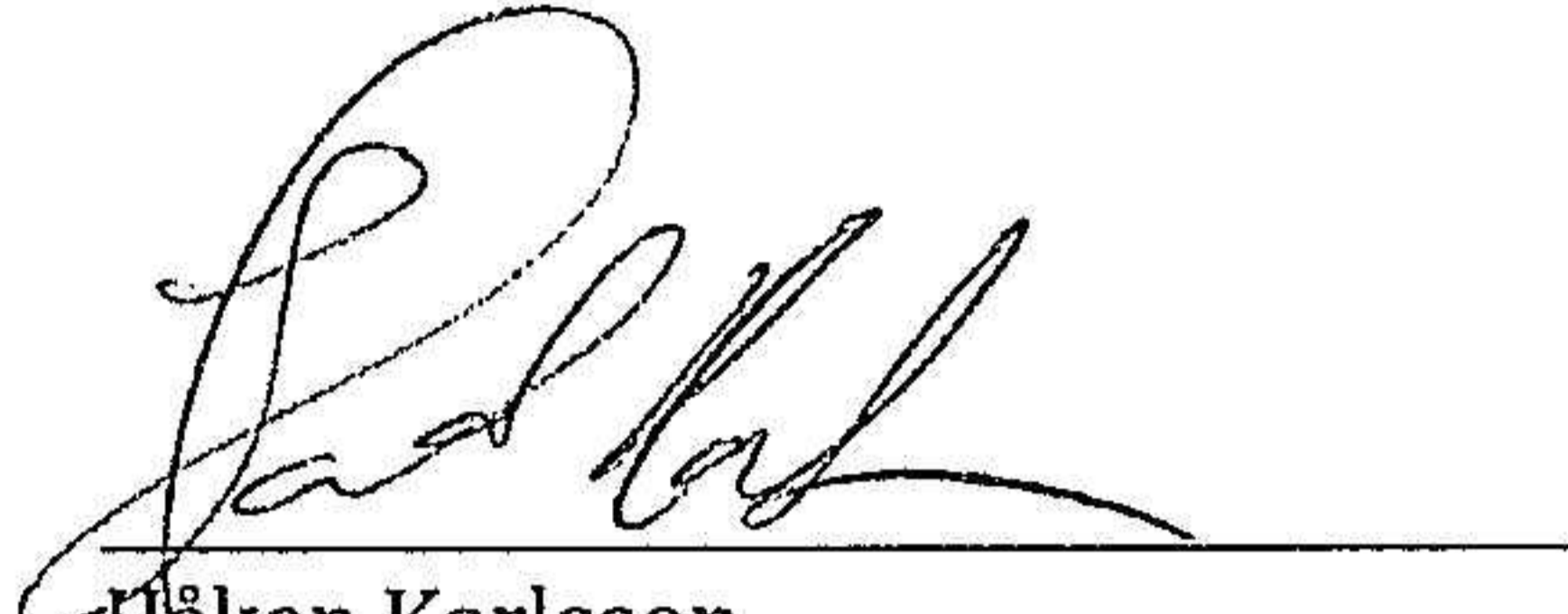
Not 6 - Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till moderbolag		
Förfaller till betalning efter 5 år	2 860 781	2 860 781
Summa långfristiga skulder	2 860 781	2 860 781

Not 7 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förskottshyror	37 739	31 618
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	4 797	14 496
Upplupna kostnader renhållning	1 240	931
Upplupna management fees 2021-2023	526 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 776	47 045

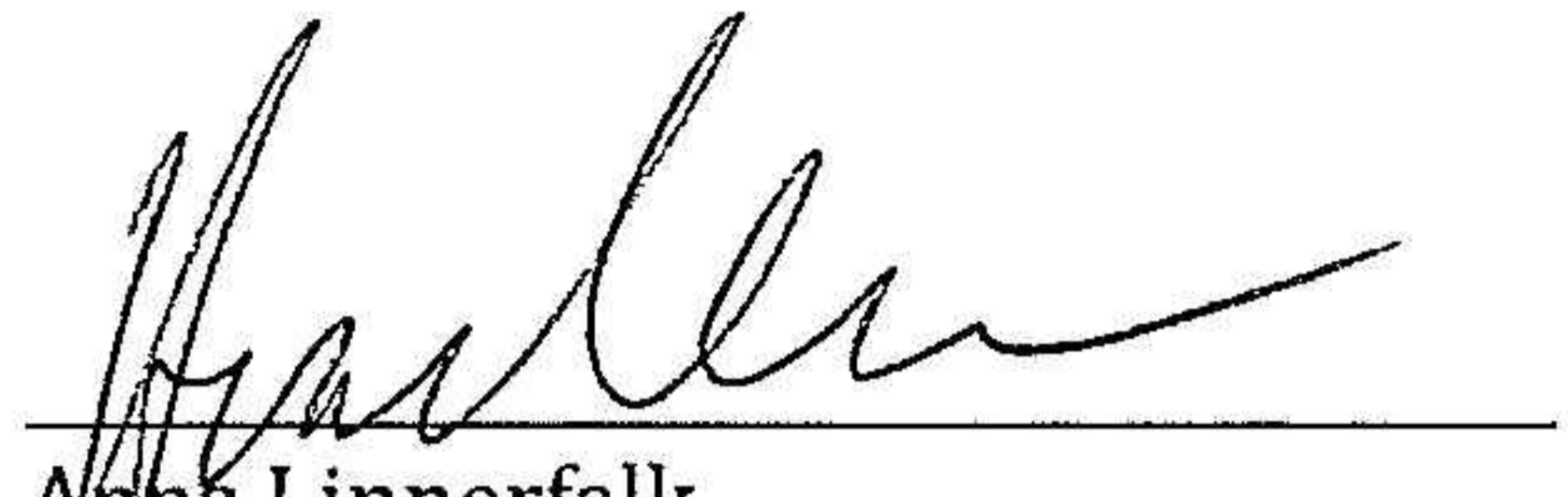
Not 8 - Icke kassaflödespåverkande poster	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	113 562	113 562
Summa icke kassaflödespåverkande poster	113 562	113 562

Underskrifter

Skutskär 2024-03-08



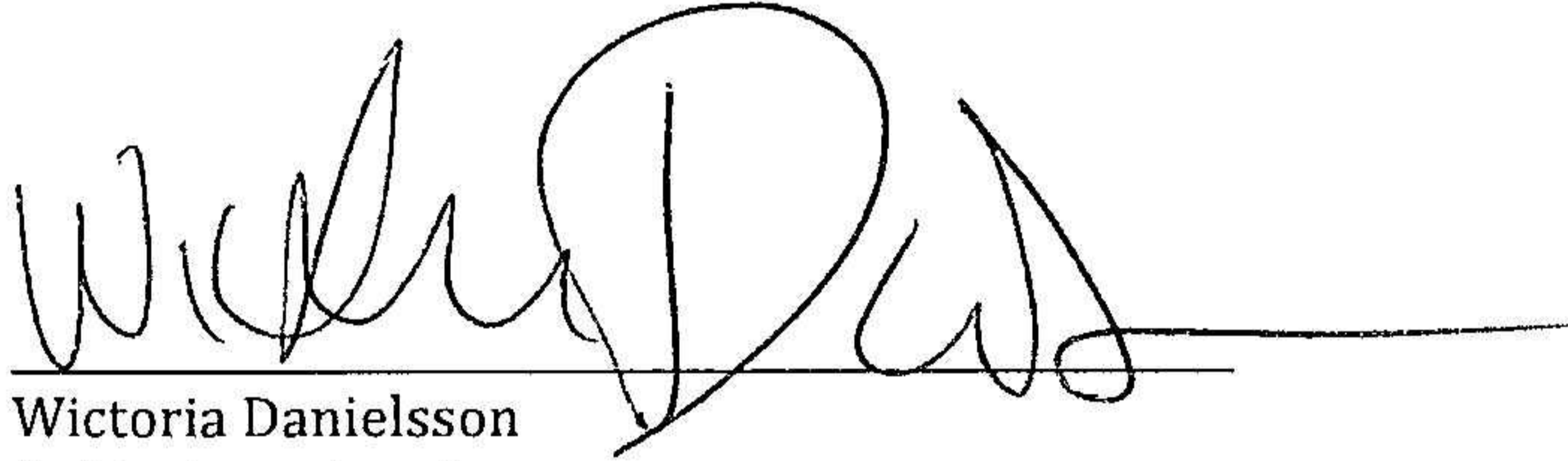
Håkan Karlsson
Ordförande



Anna Linnerfalk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-03-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Område	Byggnads- /ombyggnadsår	Antal lokaler	Yta m ² lokaler
601 - Bodarna i Skutskär AB	1989	5	707
Summa Bodarna i Skutskär AB		5	707

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bodarna i Skutskär AB, org.nr 559231-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bodarna i Skutskär AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bodarna i Skutskär ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bodarna i Skutskär AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bodarna i Skutskär AB 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 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 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 revisions sed 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. 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 Bodarna i Skutskär AB för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bodarna i Skutskär AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skutskär den 12 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor