

**Årsredovisning**  
för  
**Bergvalls Fastigheter AB**  
559165-8959  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bergvalls Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Visby den 11 juni 2024



Patrik Bergvall

# Årsredovisning

för

## Bergvalls Fastigheter AB

559165-8959

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bergvalls Fastigheter 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.  
Företaget har sitt säte i Gotland.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 059	4 748	4 852	4 271
Resultat efter finansiella poster	-769	-1 731	-1 685	-837
Soliditet (%)	47	47	47	53

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 134 902	31 338 953	-723 915	32 799 940
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-25 000		-25 000
Balanseras i ny räkning			-723 915	723 915	0
Avskrivning mott uppskrivning		-87 671	87 671		0
Årets resultat				-615 356	-615 356
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 047 231</b>	<b>30 677 709</b>	<b>-615 356</b>	<b>32 159 584</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 677 709
årets förlust	-615 356
	<b>30 062 353</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	30 062 353
	<b>30 062 353</b>

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

2

<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>			
Nettoomsättning		5 058 857	4 747 927
Övriga rörelseintäkter		90 093	16 961
		<b>5 148 950</b>	<b>4 764 888</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 301 262	-2 705 187
Personalkostnader	2	-847 498	-662 046
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 886 107	-1 721 607
Övriga rörelsekostnader		0	-936 561
		<b>-5 034 867</b>	<b>-6 025 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 083</b>	<b>-1 260 513</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		15 184	14 869
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-898 794	-485 292
		<b>-883 383</b>	<b>-470 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-769 300</b>	<b>-1 730 930</b>
Bokslutsdispositioner		0	720 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-769 300</b>	<b>-1 010 930</b>
Skatt på årets resultat	3	153 944	287 015
<b>Årets resultat</b>		<b>-615 356</b>	<b>-723 915</b>

*gr*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	65 565 915	67 380 060
Inventarier, verktyg och installationer	5	395 051	467 013
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
		<b>65 960 966</b>	<b>67 847 073</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	171 740	171 740
		<b>171 740</b>	<b>171 740</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 132 706</b>	<b>68 018 813</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 140 144	1 255 905
Övriga fordringar		3 273	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 094	76 244
		<b>1 156 511</b>	<b>1 332 155</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>484 223</b>	<b>49 754</b>
		<b>1 640 734</b>	<b>1 381 909</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

67 773 440

69 400 722

*2*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

7

2 047 231

2 134 902

**2 097 231**

**2 184 902**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

30 677 709

31 338 953

Årets resultat

-615 356

-723 915

**30 062 353**

**30 615 038**

**Summa eget kapital**

**32 159 584**

**32 799 940**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6 340 885

6 503 623

**Summa avsättningar**

**6 340 885**

**6 503 623**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Skulder till kreditinstitut

26 867 483

27 539 227

**Summa långfristiga skulder**

**26 867 483**

**27 539 227**

#### Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

671 744

671 744

Förskott från kunder

5 623

0

Leverantörsskulder

214 554

86 082

Aktuella skatteskulder

18 408

21 644

Övriga skulder

178 061

309 527

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 317 098

1 468 935

**Summa kortfristiga skulder**

**2 405 488**

**2 557 932**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**67 773 440**

**69 400 722**

*g*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	25-150 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 År

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Finansiella instrument

##### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### 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 Medelantalet anställda**

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

### **Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
uppskjuten skatt	162 738	284 693
Aktuell skatt	-8 794	2 322
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>153 944</b>	<b>287 015</b>

3

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 582 924	40 038 736
Inköp		7 305 807
Försäljningar/utrangeringar		-761 619
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 582 924</b>	<b>46 582 924</b>
Ingående avskrivningar	-10 773 853	-10 331 269
Försäljningar/utrangeringar		417 073
Årets avskrivningar	-1 024 154	-859 657
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 798 007</b>	<b>-10 773 853</b>
Ingående uppskrivningar	31 570 989	32 952 993
Försäljningar/utrangeringar		-592 015
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-789 991	-789 989
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 780 998</b>	<b>31 570 989</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 565 915</b>	<b>67 380 060</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	648 533	648 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>648 533</b>	<b>648 533</b>
Ingående avskrivningar	-181 520	-109 559
Årets avskrivningar	-71 962	-71 961
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-253 482</b>	<b>-181 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>395 051</b>	<b>467 013</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 641 663
Omklassificeringar	0	-5 641 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 134 902	2 245 588
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-87 671	-110 686
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 047 231</b>	<b>2 134 902</b>

g

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 740	171 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 740</b>	<b>171 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 740</b>	<b>171 740</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
	24 180 507	24 852 251
	<b>24 180 507</b>	<b>24 852 251</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 27 539 227 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 867 483	27 539 227
	<b>26 867 483</b>	<b>27 539 227</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	671 744	671 444
	<b>671 744</b>	<b>671 444</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
	29 087 000	29 087 000
	<b>29 087 000</b>	<b>29 087 000</b>

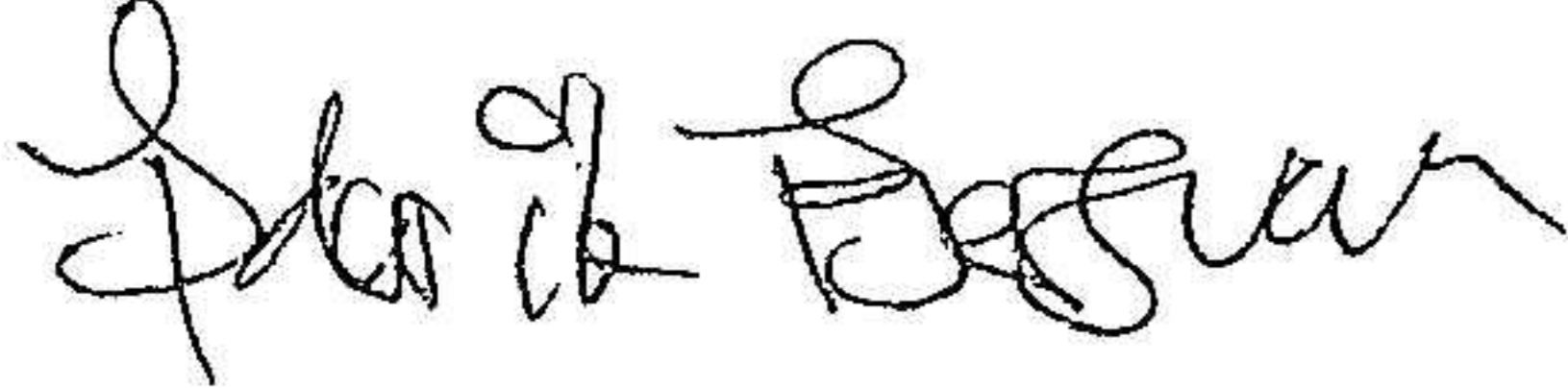
2

**Not 12 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

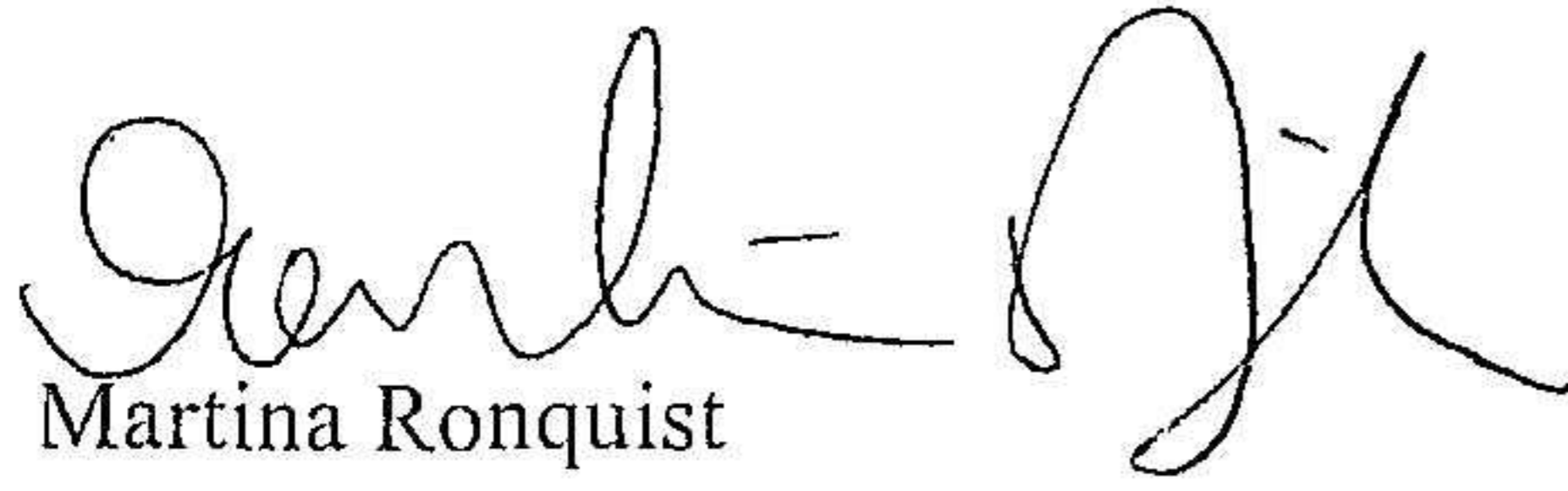
Marielle Cederblad: Ludvig & Co

Visby 2024-06-11



Patrik Bergvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2024



Martina Ronquist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bergvalls Fastigheter AB

Org.nr. 559165 - 8959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bergvalls Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bergvalls Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Bergvalls Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

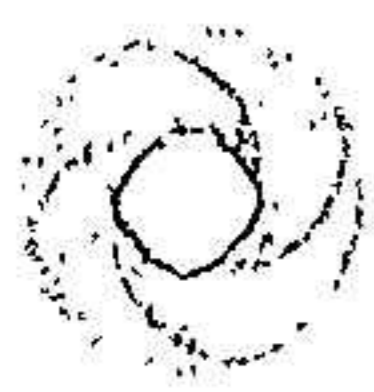
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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. 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 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 Bergvalls Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Bergvalls Fastigheter AB enligt god revisionssed 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.

Visby 2024-06-11

Martina Ronquist  
Auktoriserad revisor

### 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.