

Årsredovisning för  
**Bo-Sell Fastigheter AB**  
559218-5788

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bo-Sell Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-02-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-02-18

  
Andreas Borg  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bo-Sell Fastigheter AB, 559218-5788, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt, genom hel eller delägda bolag förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyrningsarbetet av Bolagets fastigheter i Ludvika kommun fortlöper som planerat

Bolagets dotterbolag har refinansierat sina fastigheter i början av 2023. Detta har föranlett kraftigt sänkta räntekostnader. Efterfrågan på bostäder i Ludvika kommun är fortsatt högt.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	-			998 500
Resultat efter finansiella poster	-16 466 275	-2 134 282	689 106	1 929 607
Soliditet, %	18	18	21	23

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000		7 118 713	-1 070 413
Omföring av föreg års vinst			-1 070 413	1 070 413
Aktieägartillskott			13 000 000	
Årets resultat				-16 466 275
Vid årets slut	50 000		19 048 300	-16 466 275

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 582 025, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	19 048 300
Årets resultat	-16 466 275
Totalt	2 582 025
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	2 582 025
Summa	2 582 025

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-103 620	-101 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 848	-18 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-122 468	-120 330
<b>Rörelseresultat</b>		-122 468	-120 330
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-50 187
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-16 000 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 807	-1 963 765
<b>Summa finansiella poster</b>		-16 343 807	-2 013 952
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-16 466 275	-2 134 282
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	1 063 869
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		-	1 063 869
<b>Resultat före skatt</b>		-16 466 275	-1 070 413
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 466 275</b>	<b>-1 070 413</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	7 362	26 210
Summa materiella anläggningstillgångar		7 362	26 210
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 063 869	1 063 869
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	8 104 709	23 104 709
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 168 578	24 168 578
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 175 940</b>	<b>24 194 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 281 432	10 611 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	1
Summa kortfristiga fordringar		5 281 432	10 611 879
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		80 335	1 210
Summa kassa och bank		80 335	1 210
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 361 767</b>	<b>10 613 089</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 537 707</b>	<b>34 807 877</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 048 300	7 118 713
Årets resultat		-16 466 275	-1 070 413
Summa fritt eget kapital		2 582 025	6 048 300
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 632 025</b>	<b>6 098 300</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		-	13 406 495
Summa långfristiga skulder		-	13 406 495
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		11 880 683	15 278 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 999	25 000
Summa kortfristiga skulder		11 905 682	15 303 082
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 537 707</b>	<b>34 807 877</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 240	94 240
Vid årets slut	94 240	94 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-68 030	-49 182
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-18 848	-18 848
Vid årets slut	-86 878	-68 030
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 362</b>	<b>26 210</b>

#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 648 524	22 648 524
-Avyttring	-15 000 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 648 524</b>	<b>22 648 524</b>

#### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Dalaörnens Bostäder AB			7 648 524
			<b>7 648 524</b>


Dalaörnens Bostäder AB:s fastigheter värderades av godkänd värderingsman per 2020-09-01 till 30 MSEK. En ny värdering genomfördes under 2021 efter omfattande renoveringar och uppgår till 43 MSEK

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	456 185	690 185
-Avgående tillgångar		-234 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>456 185</b>	<b>456 185</b>

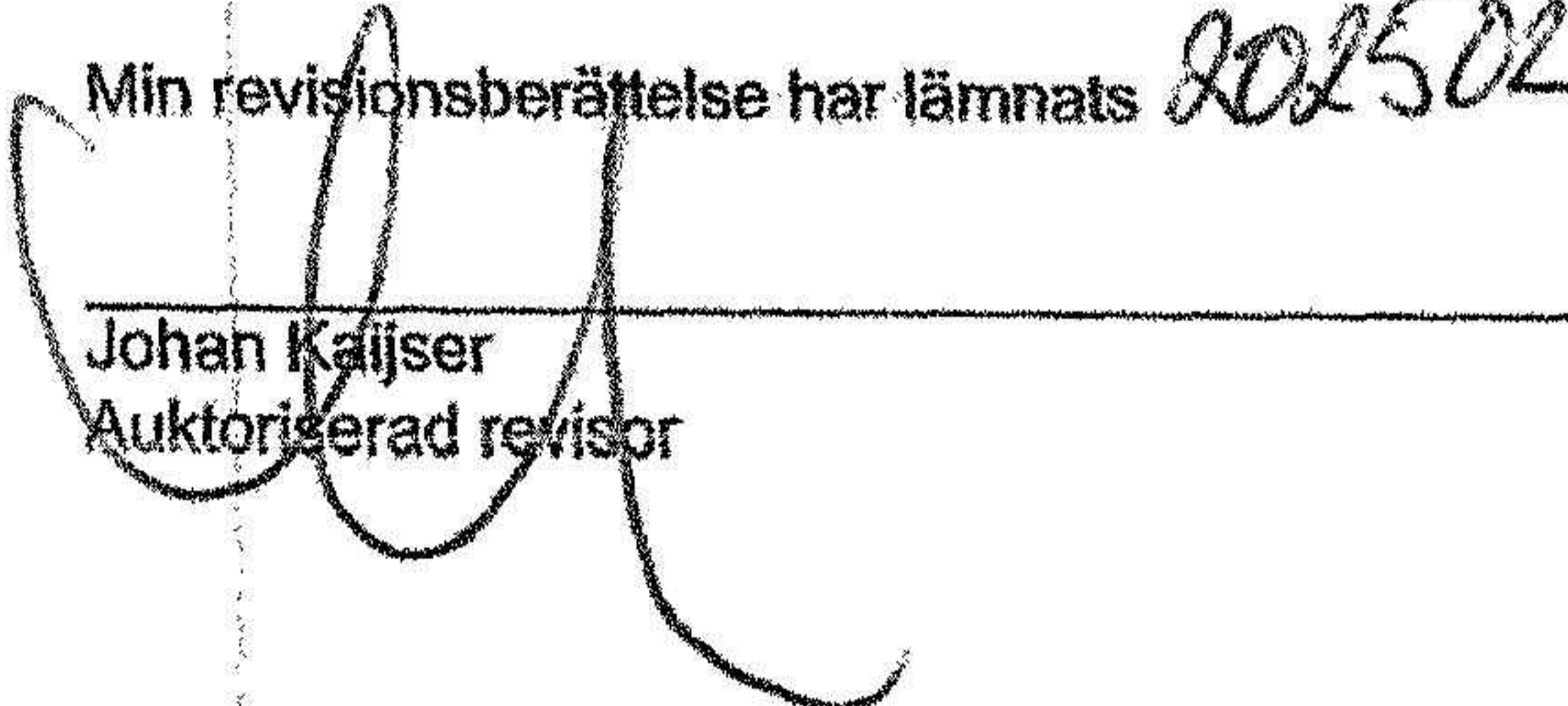
### Underskrifter

Stockholm

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Borg  
Styrelseledamot

25-02-11  
\_\_\_\_\_  
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 20250218

  
\_\_\_\_\_  
Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bo-Sell Fastigheter AB  
Org.nr 559218-5788

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bo-Sell 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 Bo-Sell Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bo-Sell Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 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 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bo-Sell Fastigheter AB för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bo-Sell Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 mitt 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

20250218

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor