

# Årsredovisning

för

## Bolby 10:6 Fastighets AB

556720-1461

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-24.

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:

Carl Bergström, Styrelseledamot

2026-03-25

Styrelsen för Bolby 10:6 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter. Bolagets ägs till 100 % av AB Tunaviken Fastigheter org nr 559154-8911.

Företaget har sitt säte i Österåker.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	1 294	1 261	1 117	878	1 285
Resultat efter finansiella poster	689	486	374	455	725
Soliditet (%)	14,5	13,4	13,8	3,6	6,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	568 233	11 448	<b>679 681</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		11 448	-11 448	<b>0</b>
Årets resultat			381	<b>381</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>579 681</b>	<b>381</b>	<b>680 062</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	579 681
årets vinst	381
	<b>580 062</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	580 062
	<b>580 062</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 294 166	1 260 699
Övriga rörelseintäkter		1 434	3 478
		<b>1 295 599</b>	<b>1 264 178</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-31 876	-55 834
Övriga externa kostnader		-196 656	-301 466
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-246 855	-243 290
		<b>-475 387</b>	<b>-600 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>820 212</b>	<b>663 587</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		954	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-132 468	-177 412
		<b>-131 514</b>	<b>-177 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>688 698</b>	<b>486 435</b>
Bokslutsdispositioner	3	-688 000	-472 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>698</b>	<b>14 435</b>
Skatt på årets resultat	4	-317	-2 987
<b>Årets resultat</b>		<b>381</b>	<b>11 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 904 673	3 917 828
		<b>3 904 673</b>	<b>3 917 828</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	98 578	636 578
		<b>98 578</b>	<b>636 578</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 003 251</b>	<b>4 554 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		407 900	404 573
Aktuella skattefordringar		58 773	14 183
Övriga fordringar		80 540	59 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 234	34 725
		<b>596 447</b>	<b>512 609</b>
<i>Kassa och bank</i>		100 877	18 078
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>697 324</b>	<b>530 687</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 700 575</b>	<b>5 085 093</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		579 681	568 233
Årets resultat		381	11 448
		<b>580 062</b>	<b>579 681</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>680 062</b>	<b>679 681</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	56 855	68 702
<b>Summa avsättningar</b>		<b>56 855</b>	<b>68 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	3 494 727	3 584 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 494 727</b>	<b>3 584 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	109 782	150 800
Leverantörsskulder		0	237 600
Övriga skulder		8 465	9 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	350 684	354 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>468 931</b>	<b>752 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 700 575</b>	<b>5 085 093</b>

## 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

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:

<b>Tillämpade avskrivningstider industribyggnad</b>	<b>Antal år</b>
Stomme	65
Stommekompletteringar/innerväggar	
50	
Värme	40
El	40
Inre ytskikt/hyresgästanpassningar	10
Ventilation	
20	
Fasad	40
Yttertak	40

#### 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.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget 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.

#### 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 lagstadgats. 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.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-132 468	-177 412
	<b>-132 468</b>	<b>-177 412</b>

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-688 000	-485 000
Återföring av periodiseringsfonder		13 000
	<b>-688 000</b>	<b>-472 000</b>

## Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	-12 162	-135
Uppskjuten skatt	11 847	-2 852
Skatt på grund av ändrad beskattning	-2	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-317</b>	<b>-2 987</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 994 730	5 917 587
Inköp	233 700	77 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 228 430</b>	<b>5 994 730</b>
Ingående avskrivningar	-2 076 902	-1 833 612
Årets avskrivningar	-246 855	-243 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 323 757</b>	<b>-2 076 902</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 904 673</b>	<b>3 917 828</b>

## Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	636 578	0
Tillkommande fordringar		636 578
Avgående fordringar	-538 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 578</b>	<b>636 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 578</b>	<b>636 578</b>

## Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**2025-12-31**

**Temporära skillnader**

**Uppskjuten  
skatteskuld**  
-56 855  
**-56 855**

**2024-12-31**

**Temporära skillnader**

**Uppskjuten  
skatteskuld**  
-68 702  
**-68 702**

**Förändring av uppskjuten skatt**

<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
-68 702	-56 855
<b>-68 702</b>	<b>-56 855</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
-------------------	-------------------

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

3 055 599	2 980 800
<b>3 055 599</b>	<b>2 980 800</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 3 604 509 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
-------------------	-------------------

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

3 494 727	3 584 000
<b>3 494 727</b>	<b>3 584 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

109 782	150 800
<b>109 782</b>	<b>150 800</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	325 586	323 316
Upplupna räntekostnader	25 098	31 346
	<b>350 684</b>	<b>354 662</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000
	<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-03-16

Åkersberga

*Carl Bergström*  
Carl Bergström  
Styrelseledamot  
2026-03-19

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23

*Henrik Moberg*  
Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Bolby 10:6 Fastighets AB**  
Org.nr 556720-1461

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bolby 10:6 Fastighets AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bolby 10:6 Fastighets ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bolby 10:6 Fastighets 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 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.

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 Bolby 10:6 Fastighets AB för räkenskapsåret 2025 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 Bolby 10:6 Fastighets 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.

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.

Täby 2026-03-23

*Henrik Moberg*

---

Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor