

# Årsredovisning

för

**Bålsta Småstadsutveckling AB**

Org.nr. 556964-0112

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

## Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-28.

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

Roger Altgenug, Verkställande direktör

2025-07-18

Styrelsen och verkställande direktören för Bålsta Småstadsutveckling AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetsförsäljning.

Bolaget har sitt säte i SOLNA.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger fastigheten Väppeby 7:20 som ligger centralt i Bålsta, mindre än 1 km från centrum och pendeltågsstation, med detaljplan för två småstads kvarter med underbyggda garage. Bygglov har meddelats i december 2021. Byggstart har skett under 2023 genom att markarbete påbörjats.

Bolaget äger även en byggrätt på Viby Äng, ca 2 km från Bålsta centrum, detaljplanerad för 9 st tvåfamiljshus, fastigheterna Håbo Viby 3:151 och 152, med tomtavstyckningarna 3:169-177. 8 av tvåfamiljshusen var klara 2024-12-31 och det sista har färdigställts under 1a kvartalet 2025.

Bolaget äger och förvaltar även fastigheten Bålsta 1:545 med ca 6 000 kvm lokalarea i g:a Bålsta.

Under året har bolaget förvärvat en mindre industritomt (ca 2 800 kvm), Håbo-Bålsta 3:422. Fastigheten har hyrts ut med tillträde under 1a kvartalet 2025.

## Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 366	7 938	6 709	22 246
Resultat efter finansiella poster	-245	-1 457	-1 377	-5 207
Soliditet (%)	10	11	14	16

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	11 230 632	382 416	11 663 048
Balanseras i ny räkning	0	382 416	-382 416	0
Årets resultat	0	0	419 978	419 978
Belopp vid årets utgång	50 000	11 613 048	419 978	12 083 026

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 613 048
Årets resultat	419 978
<b>Summa</b>	<b>12 033 026</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>12 033 026</b>
<b>Summa</b>	<b>12 033 026</b>

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 366 239	7 938 377
Förändringar av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		4 118 322	5 617 260
Övriga rörelseintäkter		1 850 383	1 161 252
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 334 944</b>	<b>14 716 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 441 798	-29 677
Övriga externa kostnader		-4 127 880	-6 396 182
Personalkostnader	2	-7 947 041	-8 504 031
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 054 913	-1 211 667
Övriga rörelsekostnader		-3 800	-1 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 575 432</b>	<b>-16 143 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-240 487</b>	<b>-1 426 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 216	11 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 180	-41 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 964</b>	<b>-30 761</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-245 451</b>	<b>-1 456 961</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		750 000	1 960 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>750 000</b>	<b>1 960 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>504 549</b>	<b>503 039</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-84 571	-120 623
<b>Årets resultat</b>		<b>419 978</b>	<b>382 416</b>

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	22 304 783	19 576 002
Inventarier, verktyg och installationer	4	487 825	739 477
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	179 696	269 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 972 304</b>	<b>20 585 024</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 972 304</b>	<b>20 585 024</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Råvaror och förnödenheter	6	88 231 372	78 515 396
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>88 231 372</b>	<b>78 515 396</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 053 183	3 852 394
Fordringar hos koncernföretag		566 564	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 469 126	1 406 078
Övriga fordringar		247 806	394 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 731	52 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 373 409</b>	<b>5 705 499</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 198 365	1 625 545
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 198 365</b>	<b>1 625 545</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>98 803 146</b>	<b>85 846 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 775 451</b>	<b>106 431 463</b>

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 613 048	11 230 632
Årets resultat		419 978	382 416
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 033 026</b>	<b>11 613 048</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 083 026</b>	<b>11 663 048</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till koncernföretag		103 336 694	80 792 291
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	600 000
Övriga skulder		1 111 114	836 470
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 447 808</b>	<b>82 228 761</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 095 137	8 384 365
Skulder till koncernföretag		36 598	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	83 475
Skatteskulder		0	202 621
Övriga skulder		1 461 990	1 252 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 650 891	2 616 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 244 617</b>	<b>12 539 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 775 451</b>	<b>106 431 463</b>

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
<b>Byggnader</b>	
Byggnader och mark	25
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	
Inventarier, verktyg och installationer	5
<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5

Avskrivningstiden för byggnader har ändrats från 20 till 25 år för att bättre spegla verklig nyttjandeperiod i enlighet med Skatteverkets rekommendationer. Ändringen innebär en justering av redovisningsprincip jämfört med föregående år

## Not 2 – Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	12	14

## Not 3 – Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 980 540	19 254 345
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	3 388 950	3 726 195
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 369 490</b>	<b>22 980 540</b>
Ingående avskrivningar	-3 404 538	-2 579 326
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-660 169	-825 212
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 064 707</b>	<b>-3 404 538</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 304 783</b>	<b>19 576 002</b>

## Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 181 303	3 181 303
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	53 244	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 234 547</b>	<b>3 181 303</b>
Ingående avskrivningar	-2 441 826	-2 145 219
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-304 896	-296 607
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 746 722</b>	<b>-2 441 826</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>487 825</b>	<b>739 477</b>

## Not 5 – Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 241	449 241
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>449 241</b>	<b>449 241</b>
Ingående avskrivningar	-179 696	-89 848
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-89 848	-89 848
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-269 544</b>	<b>-179 696</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>179 697</b>	<b>269 545</b>

## Not 6 – Andra övriga upplysningar

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet, enligt först-in-först-ut-principen, och det verkliga värdet. Det verkliga värdet har därvid beräknats till nettoförsäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Varulagret består av fastigheter under tillverkning. Varulagret är upptaget med dels de bokförda värdena för lagerfastigheterna och dels de förbättringsåtgärder som därefter utförts. Följande fastigheter och byggnader under uppförande finns vid bokslutstillfället Håbo-Viby 3:151-152, 169-177, Väppeby 7:20, fastigheten Bålsta 1:545 och Håbo-Bålsta 3:422.

## Not 7 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	103 336 694	80 792 291

## Not 8 – Upplysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

Nuvarande namn	Organisationsnummer	Säte
Råby-Gärde Fastighetsförvaltning AB	556707-7606	Solna

## Not 9 – Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 planerar bolaget att påbörja utbyggnaden av ett småstadskvarter på Väppeby 7:20 och att avyttra de färdigställda bostäderna på Viby Äng. Vi räknar med en successiv upptining av byggkonjunkturen och en långsamt ökande efterfrågan på bostäder och lokaler under året.

# Underskrifter av årsredovisning

2025-06-28

---

Roger Altgenug  
Verkställande direktör, Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-28.

---

Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Bålsta Småstadsutveckling AB**  
Org.nr 556964-0112

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bålsta Småstadsutveckling AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bålsta Småstadsutveckling ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Bålsta Småstadsutveckling 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Bålsta Småstadsutveckling AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bålsta Småstadsutveckling AB, Org.nr 556964-0112

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

#### **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 Bålsta Småstadsutveckling 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Järfälla 2025-06-28

*Peter Åsheim*

---

Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor