

# Årsredovisning

för

## Bovista Västerås AB

556684-7066

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-13.

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:

Petra Sprangers, Styrelseledamot  
2024-06-19

Styrelsen för Bovista Västerås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna Fältmössan 1 & Vapenrocken 1, Klockarekärleken 2, Rödklinten 2 samt Vallmon 6 i Västerås kommun.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Balder-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	90 277	82 009	74 405	72 354
Resultat efter finansiella poster	14 798	18 831	11 432	21 814
Soliditet (%)	30,8	30,8	32,6	32,6

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	184 729	16 028	1 597	202 455
Balanseras i ny räkning			1 597	-1 597	0
Uppskrivningsfond avskrivning		-2 148	2 148		0
Årets resultat				862	862
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>182 581</b>	<b>19 773</b>	<b>862</b>	<b>203 316</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 773 852
årets vinst	861 798
	<b>20 635 650</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	6 200 000
i ny räkning överföres	14 435 650
	<b>20 635 650</b>

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		90 277	82 009
Övriga rörelseintäkter		198	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>90 475</b>	<b>82 009</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-51 242	-48 323
Personalkostnader	2	-6 182	-5 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 410	-6 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-63 833</b>	<b>-60 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 642</b>	<b>21 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8 022	3 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 866	-7 065
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 844</b>	<b>-3 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 798</b>	<b>18 831</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	290
Lämnade koncernbidrag		0	-17 595
Förändringar av överavskrivningar		119	118
Övriga bokslutsdispositioner	4	-14 103	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-13 984</b>	<b>-17 187</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>814</b>	<b>1 645</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-47
Övriga skatter		47	0
<b>Årets resultat</b>		<b>862</b>	<b>1 597</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	417 287	419 490
Byggnadsinventarier	7	2 277	3 413
Inventarier, verktyg och installationer	8	858	655
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	85 425	82 962
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>505 847</b>	<b>506 520</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	10	25	25
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>505 872</b>	<b>506 545</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 130	32
Fordringar hos koncernföretag		155 167	153 650
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148	87
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 447</b>	<b>153 769</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**156 447**

**153 769**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**662 319**

**660 314**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

11

182 581

184 729

**Summa bundet eget kapital**

**182 681**

**184 829**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

19 774

16 028

Årets resultat

862

1 597

**Summa fritt eget kapital**

**20 636**

**17 625**

**Summa eget kapital**

**203 317**

**202 454**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

1 039

1 157

**Summa obeskattade reserver**

**1 039**

**1 157**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

444 421

444 421

**Summa långfristiga skulder**

**444 421**

**444 421**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

167

196

Leverantörsskulder

2 971

1 646

Skatteskulder

129

142

Övriga skulder

170

349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 105

9 949

**Summa kortfristiga skulder**

**13 542**

**12 282**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**662 319**

**660 314**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år
Markinventarier	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	9	10

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar hos koncernföretag	7 989	3 947
	<b>7 989</b>	<b>3 947</b>

### Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-14 103	0
	<b>-14 103</b>	<b>0</b>

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 363	263 480
Försäljningar/utrangeringar	-333	
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	0	-5 043
Omklassificeringar	3 080	6 926
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 110</b>	<b>265 363</b>
Ingående avskrivningar	-30 601	-29 114
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	0	1 261
Årets avskrivningar	-2 803	-2 748
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 404</b>	<b>-30 601</b>
Ingående uppskrivningar	184 729	186 877
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-2 148	-2 148
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>182 581</b>	<b>184 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>417 287</b>	<b>419 491</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	444 421	444 421
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(444 421)</i>	<i>(444 421)</i>
	<b>444 421</b>	<b>444 421</b>

### Not 7 Mark- och byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 497	743
Omklassificeringar från byggnad	0	5 043
Omklassificering	77	711
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 574</b>	<b>6 497</b>
Ingående avskrivningar	-3 085	-606
Omklassificeringar från byggnad	0	-1 261
Årets avskrivningar	-1 213	-1 218
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 298</b>	<b>-3 085</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 276</b>	<b>3 412</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	912	611
Inköp	449	
Omklassificeringar	0	301
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 361</b>	<b>912</b>
Ingående avskrivningar	-257	-109
Årets avskrivningar	-246	-147
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-503</b>	<b>-256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>858</b>	<b>656</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 961	43 553
Inköp	23 845	65 600
Kostnadsförd del av projekt	-18 223	-18 254
Omklassificeringar	-3 158	-7 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 425</b>	<b>82 962</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 425</b>	<b>82 962</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	0
Inköp	0	25
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

### Not 11 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	184 729	186 877
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 148	-2 148
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 581</b>	<b>184 729</b>

## **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsåret har Västerås Vapenrocken 1, har klyvts till fastigheterna Vapenrocken 2 och Vapenrocken 3. Vapenrocken 3 har under kvartal 1 2024 sålts till ett externt bolag.

## **Not 13 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-06-04

*Eva Sigurgeirsdottir*  
Eva Sigurgeirsdottir  
Ordförande

*Petra Sprangers*  
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bovista Västerås AB, org.nr 556684-7066

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bovista Västerås AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bovista Västerås AB enligt god revisorssed 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 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. 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

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 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bovista Västerås AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bovista Västerås AB enligt god revisorssed 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 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 vårt 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.

Göteborg den 13 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor