

Årsredovisning

Bålsta Småstadsutveckling AB

556964-0112

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma ^{30/6-2022}.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Solna


Roger Altgenug, Verkställande direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetsförsäljning.

Företaget har sitt säte i SOLNA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger fastigheten Väfteby 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.

Bolaget äger även en bygg rätt på Viby Äng, ca 2 km från Bålsta centrum, detaljplanerad för 9 st tvåfamiljshus, fastigheterna Häbo Viby 3:151 och 152, med tomtavstyckningarna 3:169-177. Byggnation pågår och stommarna till fem av tvåfamiljshusen är resta. Under 2022 planeras att de sista 4 stommarna skall resas och byggnation med färdigställande fortgå.

Under året har entreprenad för 7 parhus år brf Viby Lupin, (fastigheterna Viby 3:162-168) färdigställts. På grund av kraftigt stigande byggmaterialkostnader under året har lönsamheten i projektet blivit lägre än väntat.

Bolaget äger även fastigheten Bålsta 1:545 med ca 6 000 kvm lokalarea i g:a Bålsta. Under året har en solcellsanläggning installerats, oljepannan som tidigare värmt byggnaderna rivits ut och ersatts av luftvärmepumpar. Det har även utförts hyresgästanpassningar i lokalerna.

Vi förväntar oss fortsatt god efterfrågan på lokaler och bostäder under 2022 men är oroliga för ökade kostnader och de konsekvenser som detta kan medföra i form av kostnadsspiraler, stigande räntenivåer och en dämpad ekonomisk aktivitet.

År 2021 har påverkats av utbrottet av Covid19 men i stort har effekterna varit hanterliga.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	22 246	30 757	12 999	46 044
Resultat efter finansiella poster	-5 207	-1 751	-1 084	370
Soliditet %	16	12	9	6

2022072524705

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	9 862 334	274 425
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Balanseras i ny räkning		274 425	-274 425
Årets resultat			174 844
Belopp vid årets utgång	50 000	10 136 759	174 844

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 136 759
Årets resultat	174 844
<i>Summa</i>	<i>10 311 603</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	10 311 603
<i>Summa</i>	<i>10 311 603</i>



RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	22 246 441	30 757 485
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		-367 704	-10 199 285
Övriga rörelseintäkter		735 325	315 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		22 614 062	20 873 525
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-12 907 109	-10 107 416
Övriga externa kostnader		-2 930 536	-2 589 462
Personalkostnader	4	-10 771 014	-9 211 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 203 997	-707 737
Övriga rörelsekostnader		-8 253	-
Summa rörelsekostnader		-27 820 909	-22 616 355
Rörelseresultat		-5 206 847	-1 742 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 793	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 814	-7 948
Summa finansiella poster		-21	-7 948
Resultat efter finansiella poster		-5 206 868	-1 750 778
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5 500 000	2 100 000
Summa bokslutsdispositioner		5 500 000	2 100 000
Resultat före skatt		293 132	349 222
Skatter			
Skatt på årets resultat		-118 288	-74 797
Årets resultat		174 844	274 425

2022072524706

BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	17 382 756	18 090 493
Inventarier, verktyg och installationer	6	792 430	560 552
Summa materiella anläggningstillgångar		18 175 186	18 651 045

Summa anläggningstillgångar

18 175 186 18 651 045

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter	7, 8, 9	37 073 581	37 286 625
Summa varulager m.m.		37 073 581	37 286 625

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		916 239	18 963 704
Fordringar hos koncernföretag	10	1 809 284	3 782 997
Övriga fordringar		1 360 131	1 441 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 399	48 500
Summa kortfristiga fordringar		4 160 053	24 236 774

Kassa och bank

Kassa och bank		6 928 576	5 823 878
Summa kassa och bank		6 928 576	5 823 878

Summa omsättningstillgångar

48 162 210 67 347 277

SUMMA TILLGÅNGAR

66 337 396 85 998 322

2022072524707

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 136 759	9 862 334
Årets resultat		174 844	274 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>10 311 603</i>	<i>10 136 759</i>
Summa eget kapital		10 361 603	10 186 759
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	48 356 755	73 856 755
Övriga skulder		661 199	-
Summa långfristiga skulder		49 017 954	73 856 755
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 073 133	360 938
Skatteskulder		136 668	111 207
Övriga skulder		4 490 868	1 232 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 257 170	250 430
Summa kortfristiga skulder		6 957 839	1 954 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 337 396	85 998 322

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

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 balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning	2021	2020
Hyror	2 764 331	2 162 245
Bygg Entreprenad	19 216 510	2 400 000
Försäljning fastigheter	0	26 195 240
Summa	21 980 841	30 757 485

Not 3 Redovisning av fastigheter

Resultat från försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen vilket sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Not 4 Medelantalet anställda	2021	2020
Medelantalet anställda	21	20

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 254 345	19 254 345
	Utgående anskaffningsvärden	19 254 345	19 254 345
	Ingående avskrivningar	-1 163 852	-456 115
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-707 737	-707 737
	Utgående avskrivningar	-1 871 589	-1 163 852
	Redovisat värde	17 382 756	18 090 493

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 753 165	1 753 165
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	728 138	-
	Utgående anskaffningsvärden	2 481 303	1 753 165
	Ingående avskrivningar	-1 192 613	-841 980
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-496 260	-350 633
	Utgående avskrivningar	-1 688 873	-1 192 613
	Redovisat värde	792 430	560 552

Not 7 Varulager fastigheter

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheter under tillverkning	37 073 581	37 286 625

Varulagret är upptaget med dels de bokförda värdena för lagerfastigheterna Våppeby 7:20 jämte Viby 3:151-152, 169-177 och dels förbättringsåtgärder som därefter utförts. Samtliga lagerfastigheter finns kvar vid bokslutstillfället. Viby 3:169-173 håller på att bebyggas med tvåfamiljshus.

Not 8 Fastigheter och byggnader under uppförande

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 441 285	47 640 570
Inköp		
Försäljningar/utrangeringar	-367 704	-10 199 285
Utgående anskaffningsvärden	37 073 581	37 441 285
Ingående nedskrivningar	-154 660	-154 660
Återförda nedskrivningar	154 660	

Utgående redovisat värde 37 073 581 37 286 625

Följande fastigheter och byggnader under uppförande finns vid bokslutstillfället Håbo-Viby 3:151-152, 169-177, Våppeby 7:20 och fastigheten Bålsta 1:545.

Not 9	Fastigheter och byggnader under uppförande	2021-12-31	2020-12-31
	Våppeby 7:20	6 125 401	11 045 004
	Viby 3:151-161	2 602 935	2 602 935
	Fastigheter under tillverkning, Nedlagda kostnader	28 345 245	23 638 686
	Summa	37 073 581	37 286 625

Not 10	Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	Fordran Bista Målarstad AB	1 808 322	3 782 997
	BrA Fastigheter VBY AB	962	-
	Summa	1 809 284	3 782 997

Not 11	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	48 356 755	73 856 755

UNDERSKRIFTER

Solna 30/6-2022


Roger Altgenug
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30


Peter Asheim
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 räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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

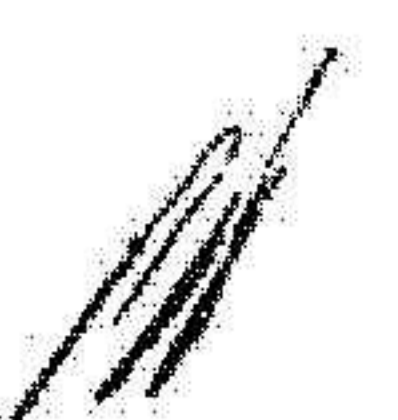
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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. 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 2021 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. 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bålsta småstadsutveckling 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Järfälla den 30 juni 2022



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor