

**Årsredovisning**  
för  
**Bolby 10:6 Fastighets Ab**  
556720-1461

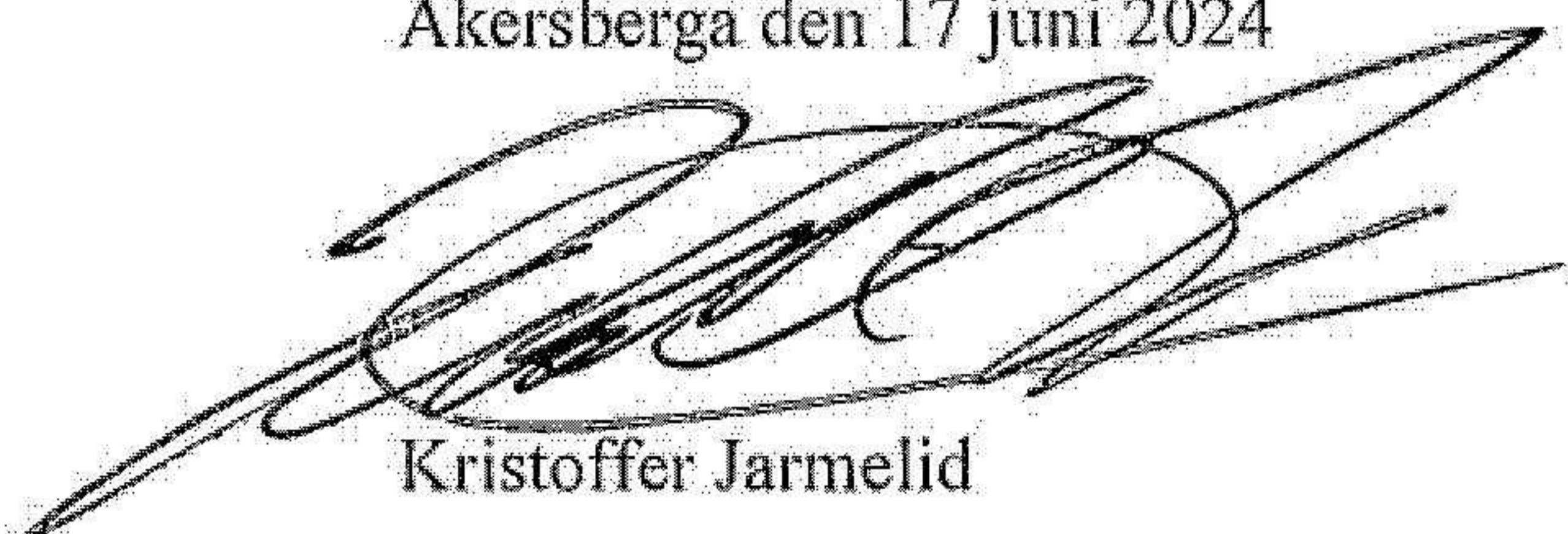
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bolby 10:6 Fastighets Ab intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Åkersberga den 17 juni 2024



Kristoffer Jarmelid

# Årsredovisning

för

## **Bolby 10:6 Fastighets Ab**

556720-1461

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bolby 10:6 Fastighets Ab avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Företaget har sitt säte i Österåker.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 förvärvade moderbolaget AB Tunaviken Fastigheter (559154-8911) Nyfosa Bolby 10:6 Fastighets AB. Därefter ändrade bolaget namn till Bolby 10:6 Fastighets AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	1 117	878	1 285	736	712
Resultat efter finansiella poster	374	455	725	378	382
Soliditet (%)	13,8	3,6	6,6	9,8	12,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	433 217	-143 274	389 943
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-143 274	143 274	0
Årets resultat			278 290	278 290
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>289 943</b>	<b>278 290</b>	<b>668 233</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	289 943
årets vinst	278 290
	<b>568 233</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	568 233
	<b>568 233</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 116 609	877 764
Övriga rörelseintäkter		0	-1
		<b>1 116 609</b>	<b>877 763</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-210 569	-34 249
Övriga externa kostnader		-48 103	-105 225
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237 524	-73 476
		<b>-496 197</b>	<b>-212 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 412</b>	<b>664 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 025	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-248 120	-209 686
		<b>-246 095</b>	<b>-209 626</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>374 317</b>	<b>455 187</b>
Bokslutsdispositioner		0	-578 646
<b>Resultat före skatt</b>		<b>374 317</b>	<b>-123 459</b>
Skatt på årets resultat	3	-96 027	-19 814
<b>Årets resultat</b>		<b>278 290</b>	<b>-143 274</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	4 083 975	3 573 645
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	597 000
		<b>4 083 975</b>	<b>4 170 645</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**4 083 975**

**4 170 645**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag	5	0	6 502 000
Aktuella skattefordringar		0	73 412
Övriga fordringar		3 902	46 530
		<b>3 902</b>	<b>6 621 942</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

837 224

0

**841 126**

**6 621 942**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**4 925 101**

**10 792 587**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		289 943	433 217
Årets resultat		278 290	-143 274
		<b>568 233</b>	<b>289 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>668 233</b>	<b>389 943</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	6	13 000	13 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	65 850	27 039
<b>Summa avsättningar</b>		<b>65 850</b>	<b>27 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 166 800	0
Skulder till koncernföretag		434 422	6 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 601 222</b>	<b>6 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		134 800	0
Leverantörsskulder		15 995	0
Skulder till koncernföretag		0	3 762 605
Aktuella skatteskulder		57 517	0
Övriga skulder		25 766	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	342 718	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>576 796</b>	<b>3 762 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 925 101</b>	<b>10 792 587</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

#### Materiella anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna redovisas genom en uppdelning av komponenter.

#### Inkomsskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balasdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse och transaktion som redovisas direkt i eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisningen och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### 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:

#### Tillämpade avskrivningstider industribyggnad

#### Antal år

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, uträntas 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 lagstadsats. 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.

#### **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

u

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-113 383	-209 686
Räntekostnader för långfristiga skulder	-134 737	0
	<b>-248 120</b>	<b>-209 686</b>

## Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-57 517	-8 248
Uppskjuten skatt	-38 811	-10 862
Skatt på grund av ändrad beskattning	301	-704
Skatt på årets resultat	<b>-96 027</b>	<b>-19 814</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 766 733	5 766 733
Inköp	150 854	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 917 587</b>	<b>5 766 733</b>
Ingående avskrivningar	-1 596 088	-1 522 612
Årets avskrivningar	-237 524	-73 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 833 612</b>	<b>-1 596 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 083 975</b>	<b>4 170 645</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 502 000	6 502 000
Avgående fordringar	-6 502 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 502 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 502 000</b>

## Not 6 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022 - nr 2	13 000	13 000
	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond

52 u

**Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	65 850	65 850
	<b>65 850</b>	<b>65 850</b>

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	27 039	27 039
	<b>27 039</b>	<b>27 039</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	27 039	65 850
	<b>27 039</b>	<b>65 850</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 627 600	
	<b>2 627 600</b>	

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

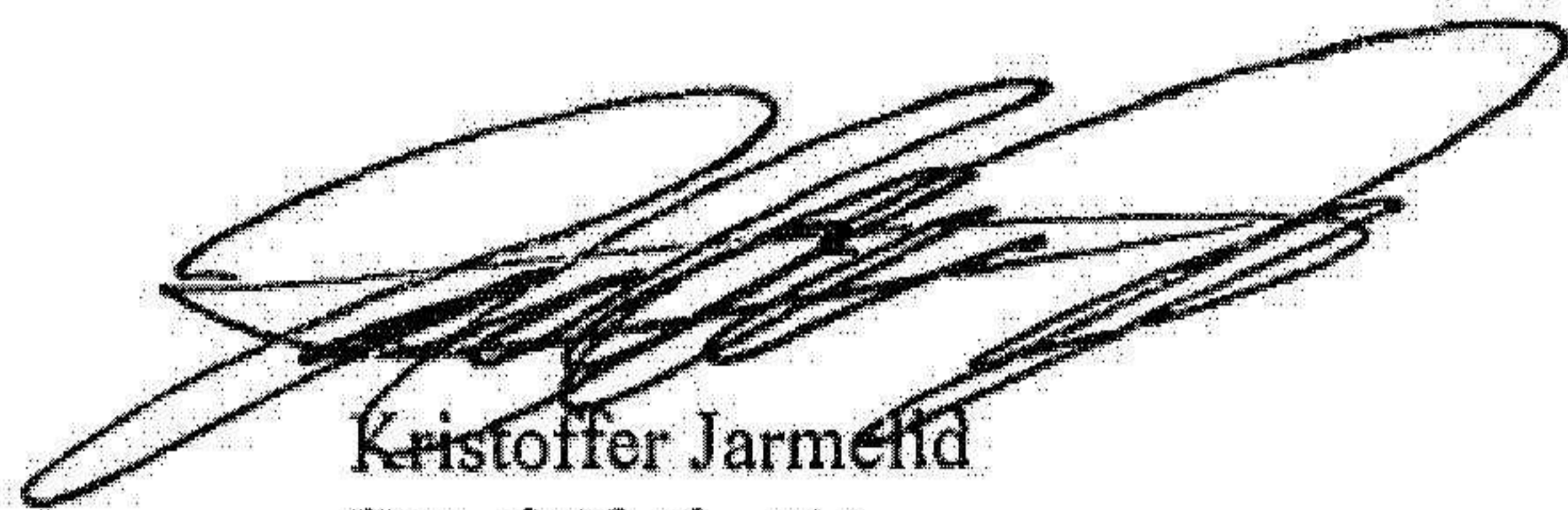
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	300 557	0
Upplupna räntekostnader	42 161	
	<b>342 718</b>	

*0*

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000
	<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>

Åkersberga den 17 juni 2024

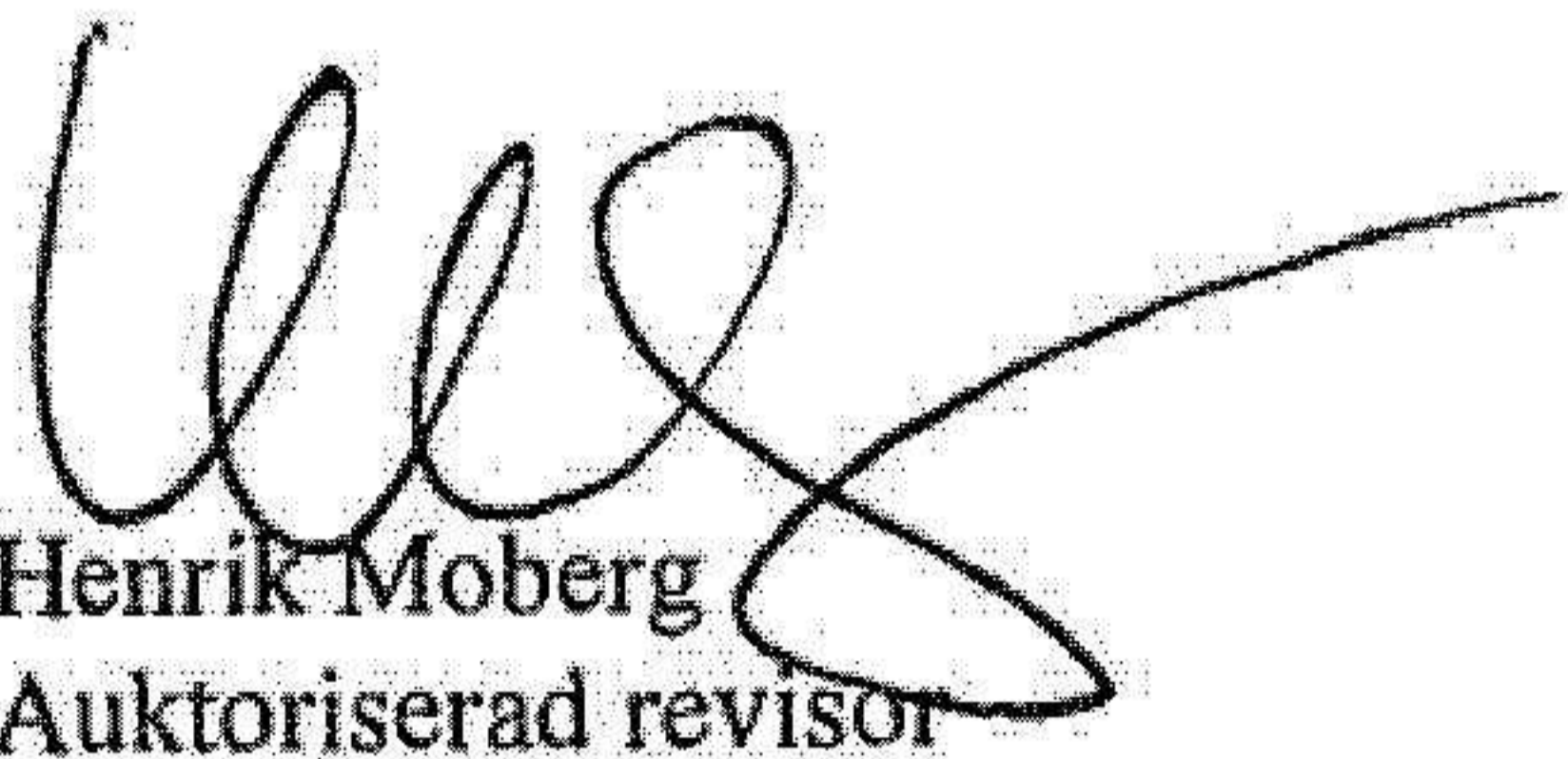


Kristoffer Jarmellid  
Styrelseledamot



Carl Bergström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2024



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 2023.

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 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 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 den 17 juni 2024



Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

Följande handling fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § och 9 kap 23 a § aktiebolagslagen.



KPMG  
Box 382  
101 27 Stockholm

Besöksadress Vasagatan 16  
Telefon 08-723 93 00  
Fax 08-10 52 58  
Internet www.kpmg.se

2024070526980

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall

2023-04-28

**Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551) och underrättelse enligt 9 kap. 23 a § enligt samma lag avseende Nyfosa Bolby 10:6 Fastighets AB 556720-1461**

Vårt uppdrag som revisorer i Nyfosa Bolby 10:6 Fastighets AB har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämman den 28 april 2023.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till vår kännedom.

Skälet till att vårt uppdrag upphör i förtid är att bolaget önskar byta revisorer till samma revisionsfirma som i koncernen i övrigt.

Stockholm dag som ovan

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Tatijana Strömstedt*  
86FFAC21A24546B...

Tatijana Strömstedt

Auktoriserad revisor

Kopia: Styrelsen för Nyfosa Bolby 10:6 Fastighets AB

Stina Lindh Hök

Box 4044

131 04 Nacka