

**Årsredovisning**  
för  
**Björke Fastigheter AB**  
556884-4087

Räkenskapsåret  
2022-07-01 - 2023-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-11. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:**

Anna Vilidu, Styrelseledamot  
2023-10-12

Styrelsen för Björke Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Nyköping.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	11 329	11 345	11 025	10 720
Resultat efter finansiella poster	87	-659	-2	-37
Soliditet (%)	17,65	17,71	19,02	19,52

\*Definitioner av nykeltal, se noter.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	13 078 080	240 922	-634 676	12 734 326
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-634 676	634 676	0
Avskrivning på uppskrivning av fastigheter		-95 280	95 280		0
Årets vinst				112 712	112 712
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>12 982 800</b>	<b>-298 474</b>	<b>112 712</b>	<b>12 847 038</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 005 000 (1 005 000)

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-298 474
årets vinst	112 712
	<b>-185 762</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-185 762
	<b>-185 762</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		11 329 439	11 345 430
Övriga rörelseintäkter		551 124	357 290
		<b>11 880 563</b>	<b>11 702 720</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 899 397	-7 701 413
Personalkostnader	2	-1 820 826	-2 386 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 318 183	-1 227 575
Övriga rörelsekostnader		0	-224 817
		<b>-10 038 406</b>	<b>-11 539 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 842 157</b>	<b>162 890</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 121	777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 758 286	-823 063
		<b>-1 754 165</b>	<b>-822 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>87 992</b>	<b>-659 396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>87 992</b>	<b>-659 396</b>
Skatt på årets resultat		24 720	24 720
<b>Årets resultat</b>		<b>112 712</b>	<b>-634 676</b>

## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	67 776 903	65 567 060
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 678 680	1 152 573
		<b>69 455 583</b>	<b>66 719 633</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**69 455 583**

**66 719 633**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 175 834	1 879 658
Övriga fordringar		13 887	14 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 247	117 462
		<b>2 239 968</b>	<b>2 011 961</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 089 336

3 177 008

**3 329 304**

**5 188 969**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**72 784 887**

**71 908 602**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	12 982 800	13 078 080
		<b>13 032 800</b>	<b>13 128 080</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-298 474	240 922
Årets resultat		112 712	-634 676
		<b>-185 762</b>	<b>-393 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 847 038</b>	<b>12 734 326</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	3 403 120	3 427 840
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 403 120</b>	<b>3 427 840</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	49 980 000	50 490 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 980 000</b>	<b>50 490 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		510 000	884 495
Leverantörsskulder		436 018	994 964
Aktuella skatteskulder		76 045	78 811
Övriga skulder		1 942 274	141 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 590 392	3 156 235
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 554 729</b>	<b>5 256 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 784 887</b>	<b>71 908 602</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av bostäder och företagens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### 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 nyttjandeperiod tillämpas:

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

#### Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### Inkomstskatt

##### *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 nettoredovisas 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.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>-2023-06-30</b>	<b>-2022-06-30</b>
Medelantalet anställda	3	5

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	53 696 473	52 053 665
Inköp	3 197 378	1 642 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 893 851</b>	<b>53 696 473</b>
Ingående avskrivningar	-4 769 413	-3 923 216
Årets avskrivningar	-867 535	-846 197
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 636 948</b>	<b>-4 769 413</b>
Ingående uppskrivningar	16 640 000	16 760 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-120 000	-120 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>16 520 000</b>	<b>16 640 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 776 903</b>	<b>65 567 060</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 663 950	2 825 923
Inköp	856 755	430 576
Försäljningar/utrangeringar		-592 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 520 705</b>	<b>2 663 950</b>
Ingående avskrivningar	-1 511 377	-1 422 730
Försäljningar/utrangeringar		172 731
Årets avskrivningar	-330 648	-261 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 842 025</b>	<b>-1 511 377</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 678 680</b>	<b>1 152 573</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Belopp vid årets ingång	13 078 080	13 173 360
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-95 280	-95 280
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 982 800</b>	<b>13 078 080</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Belopp vid årets ingång	3 427 840	3 452 560
Under året återförda belopp	-24 720	-24 720
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 403 120</b>	<b>3 427 840</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Amortering efter 5 år	47 940 000	48 450 000
	<b>47 940 000</b>	<b>48 450 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>För egna skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	50 025 000	49 236 000
	<b>50 025 000</b>	<b>49 236 000</b>

Nyköping 2023-10-11

*Anna Vilidu*  
Anna Vilidu

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-11

*Andreas Norén*  
Andreas Norén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Björke Fastigheter AB, Org.nr. 556884-4087

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Björke Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Björke Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 Björke Fastigheter 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Björke Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Björke Fastigheter 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 11 oktober 2023

*Andreas Norén*  
Andreas Norén

Auktoriserad revisor