

**Årsredovisning**  
för  
**BBF bostäder AB**  
559009-2556

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-14. 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:**

Morten Roaldson Tragethon, Styrelseledamot  
2023-04-14

Styrelsen för BBF bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Företaget förvaltar en hyresfastighet och bedriver uthyrning av lägenheter i densamma i Bengtsfors kommun.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har företagets fastighet anslutits till fibernätet.

Företaget har genomfört omfattande upprustning av fastigheten under räkenskapsåret, vilken har balanserats.

Uppskrivning av fastighetens värde till marknadsvärde har gjorts under året.

Nedskrivning av gamla och osäkra kundfordringar om totalt 176tkr har gjorts under året, vilket påverkat resultaträkningen negativt.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Tragethon Invest AS	50 000	50 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 849	1 702	1 505	1 663
Resultat efter finansiella poster	108	-1 319	374	53
Avkastning på eget kap. (%)	2,4	neg	52,3	42,7
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	neg	6,8	2,3
Soliditet (%)	28,8	4,1	9,9	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	988 177	665 305	-1 319 384	<b>384 098</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 319 384	1 319 384	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond		3 689 234			<b>3 689 234</b>
Omräkningsdifferens K3			-8 006		<b>-8 006</b>
Årets resultat				356 543	<b>356 543</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 677 411</b>	<b>-662 085</b>	<b>356 543</b>	<b>4 421 869</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 548.144 kr (548.144kr).

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-662 085
årets vinst	356 543
	<b>-305 542</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-305 542
	<b>-305 542</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 849 436	1 702 478
Övriga rörelseintäkter		0	5 009
		<b>1 849 436</b>	<b>1 707 487</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 375 705	-2 662 196
Personalkostnader	2	-7 004	-56 487
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 581	-133 690
Övriga rörelsekostnader		0	-64
		<b>-1 542 290</b>	<b>-2 852 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 146</b>	<b>-1 144 950</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 496	-174 434
		<b>-199 496</b>	<b>-174 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>107 650</b>	<b>-1 319 384</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>107 650</b>	<b>-1 319 384</b>
Skatt på årets resultat	3	248 893	0
<b>Årets resultat</b>		<b>356 543</b>	<b>-1 319 384</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	206 042	0
		<b>206 042</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 600 000	7 997 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 080
		<b>14 600 000</b>	<b>7 999 080</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	248 893	0
		<b>248 893</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 054 935</b>	<b>7 999 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		163 528	232 372
Övriga fordringar		781	0
		<b>164 309</b>	<b>232 372</b>
<i>Kassa och bank</i>		145 629	1 183 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>309 938</b>	<b>1 415 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 364 873</b>	<b>9 415 078</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	9	4 677 411	988 177
		<b>4 727 411</b>	<b>1 038 177</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-662 085	665 305
Årets resultat		356 543	-1 319 384
		<b>-305 542</b>	<b>-654 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 421 869</b>	<b>384 098</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10 8	1 213 535	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 213 535</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12 6	6 661 628	6 801 644
Skulder till koncernföretag		1 697 180	1 697 180
Övriga skulder		680 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 038 808</b>	<b>8 498 824</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12 6	140 016	140 016
Leverantörsskulder		185 403	32 709
Aktuella skatteskulder		54 471	79 412
Övriga skulder		47 296	70 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 475	209 213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>690 661</b>	<b>532 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 364 873</b>	<b>9 415 078</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	5 %
--	-----

#### Materiella anläggningstillgångar

Stammar	2 %
Badrum	3,33 %
Kök	3,33 %
Fasad	1,33 %
Fönster	2 %
Tak	1,67 %
Stomme och övrigt	1 %

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

## **Finansiella instrument**

### ***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.

## **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **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 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 lagstadgats. 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.

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

## Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	270 916	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-22 023	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>248 893</b>	<b>0</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		107 650		-1 319 384
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-22 176	20,60	0
Ej avdragsgilla kostnader	1,39	-1 496	0,00	0
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-251,66	270 916	0,00	0
Övrigt	-1,53	1 649	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-231,21</b>	<b>248 893</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	215 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-8 958	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 958</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 042</b>	<b>0</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 892 075	7 793 075
Inköp	1 856 780	99 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 748 855</b>	<b>7 892 075</b>
Ingående avskrivningar	-883 252	-753 722
Omklassificeringar	-8 006	0
Årets avskrivningar	-148 543	-129 530
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 039 801</b>	<b>-883 252</b>
Ingående uppskrivningar	988 177	0
Årets uppskrivningar	4 902 769	988 177
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>5 890 946</b>	<b>988 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 600 000</b>	<b>7 997 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
	<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 800	20 800
Försäljningar/utrangeringar	-20 800	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>20 800</b>
Ingående avskrivningar	-18 720	-14 560
Försäljningar/utrangeringar	20 800	0
Årets avskrivningar	-2 080	-4 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-18 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 080</b>

## Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	248 893	0	248 893
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-1 213 535	-1 213 535
	<b>248 893</b>	<b>-1 213 535</b>	<b>-964 642</b>

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	270 916	0	270 916
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-203 564	-203 564
	<b>270 916</b>	<b>-203 564</b>	<b>67 352</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	0	248 893	0	248 893
Skattepliktiga temporära skillnader	0	0	-1 213 535	-1 213 535
	<b>0</b>	<b>248 893</b>	<b>-1 213 535</b>	<b>-964 642</b>

Balans- och resultaträkningen för jämförelseåret har inte räknats om vid övergången till K3.

## Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	988 177	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	3 689 234	988 177
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 677 411</b>	<b>988 177</b>

## Not 10 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	1 213 535	0
	<b>1 213 535</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	8 478 744	7 938 760
	<b>8 478 744</b>	<b>7 938 760</b>

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6.801.644 kronor (6.941.660 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 661 628	6 801 644
	<b>6 661 628</b>	<b>6 801 644</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	140 016	140 016
	<b>140 016</b>	<b>140 016</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut är det fortsatt ett ostadigt läge i samhällsekonomin, med hög inflation och stigande räntenivåer. Företagets huvudsakliga risk består i ränteutvecklingen. Företagsledningen jobbar aktivt med finansieringen för att säkerställa företagets finansiella ställning. Företagsledningens bedömning är att företaget kommer klara sina finansiella åtaganden, och att det förbättrade uthyrningsläget skall bidra till att parera ränteökningarna.

Inga för företaget väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Strömstad 2023-04-14

*Morten Roaldson Tragethon*  
Morten Roaldson Tragethon