

Årsredovisning

Bålsta Småstadsutveckling AB

556964-0112

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

6/7-2023

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

Solna 6/7-2023

Roger Altgenüg, 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. Byggstart skjuts upp i rådande marknadsläge.

Bolaget äger även en bygggrätt på Viby Äng, ca 2 km från Bålsta centrum, detaljplanerad för 9 st tvåfamiljshus, fastigheterna Håbo Viby 3:151 och 152, med tomtavstyckningarna 3:169-177. Fem av tvåfamiljshusen är klara de sista 4 är under färdigställande under 2023.

Bolaget äger och förvaltar även fastigheten Bålsta 1:545 med ca 6 000 kvm lokalarea i g:a Bålsta.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	6 709	22 246	30 757	12 999
Resultat efter finansiella poster	-1 377	-5 207	-1 751	-1 084
Soliditet %	14	16	12	9

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då ingen fastighet har avyttrats under 2022.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	10 136 759	174 844
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Balanseras i ny räkning		174 844	-174 844
Årets resultat			919 029
Belopp vid årets utgång	50 000	10 311 603	919 029

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 311 603
Årets resultat	919 029
<i>Summa</i>	<i>11 230 632</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	11 230 632
<i>Summa</i>	<i>11 230 632</i>

ank=20230710;2023071104678

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	6 708 649	22 246 441
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		6 289 110	-367 704
Övriga rörelseintäkter		936 677	735 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 934 436	22 614 062
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 639 524	-12 907 109
Övriga externa kostnader		-3 307 440	-2 930 536
Personalkostnader	4	-8 987 425	-10 771 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 302 931	-1 203 997
Övriga rörelsekostnader		-63 263	-8 253
Summa rörelsekostnader		-15 300 583	-27 820 909
Rörelseresultat		-1 366 147	-5 206 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 984	6 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 804	-6 814
Summa finansiella poster		-10 820	-21
Resultat efter finansiella poster		-1 376 967	-5 206 868
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 500 000	5 500 000
Summa bokslutsdispositioner		2 500 000	5 500 000
Resultat före skatt		1 123 033	293 132
Skatter			
Skatt på årets resultat		-204 004	-118 288
Årets resultat		919 029	174 844

ark=20230710:20230710:679

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 675 019	17 382 756
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 036 084	792 430
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	359 393	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 070 496	18 175 186
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintressen i	8	479 741	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		479 741	–
Summa anläggningstillgångar		18 550 237	18 175 186
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>	9, 10, 11		
Råvaror och förnödenheter		58 717 536	37 073 581
<i>Summa varulager m.m.</i>		58 717 536	37 073 581
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 707 695	916 239
Fordringar hos koncernföretag	12	512 921	1 809 284
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	410 134	–
Övriga fordringar		376 486	1 360 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 671	74 399
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 041 907	4 160 053
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		512 137	6 928 576
<i>Summa kassa och bank</i>		512 137	6 928 576
Summa omsättningstillgångar		63 271 580	48 162 210
SUMMA TILLGÅNGAR		81 821 817	66 337 396

	2022-12-31	2021-12-31
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	10 311 603	10 136 759
Årets resultat	919 029	174 844
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>11 230 632</i>	<i>10 311 603</i>
Summa eget kapital	11 280 632	10 361 603
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	14	62 663 565
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		600 000
Övriga skulder		693 350
Summa långfristiga skulder	63 956 915	49 017 954
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	941 504	1 073 133
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	906	–
Skatteskulder	220 637	136 668
Övriga skulder	3 174 919	4 490 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 246 304	1 257 170
Summa kortfristiga skulder	6 584 270	6 957 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 821 817	66 337 396

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
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt inäktskorregeringar.

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hyror	4 390 617	2 764 331
Bygg Entreprenad	2 318 032	19 216 510
Summa	6 708 649	21 980 841

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

	2022	2021
Medelantalet anställda	20	21

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 254 345	19 254 345
	Utgående anskaffningsvärden	19 254 345	19 254 345
	Ingående avskrivningar	-1 871 589	-1 163 852
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-707 737	-707 737
	Utgående avskrivningar	-2 579 326	-1 871 589
	Redovisat värde	16 675 019	17 382 756

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 481 303	1 753 165
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	749 000	728 138
	Försäljningar/utrangeringar	-49 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	3 181 303	2 481 303
	Ingående avskrivningar	-1 688 873	-1 192 613
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar	49 000	-
	Årets avskrivningar	-505 346	-496 260
	Utgående avskrivningar	-2 145 219	-1 688 873
	Redovisat värde	1 036 084	792 430

Not 7	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	449 241	-
	Utgående anskaffningsvärden	449 241	-
	Årets avskrivningar	89 848	-

Not 8	Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	2022-12-31	2021-12-31
	Årets lämnade lån	479 741	-
	Utgående anskaffningsvärden	479 741	-

Not 9 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigheter under tillverkning	58 717 536	37 073 581

Varulagret är upptaget med dels de bokförda värdena för lagerfastigheterna Väppeby 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 10 Fastigheter och byggnader under uppförande

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 073 581	37 441 285
Inköp	21 643 955	
Försäljningar/utrangeringar		-367 704
Utgående anskaffningsvärden	58 717 536	37 073 581
Ingående nedskrivningar		-154 660
Återförda nedskrivningar		154 660
Utgående redovisat värde	58 717 536	37 073 581

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

Not 11 Fastigheter och byggnader under uppförande

	2022-12-31	2021-12-31
Väppeby 7:20	6 125 401	6 125 401
Viby 3:151-161	1 156 860	2 602 935
Fastigheter under tillverkning, Nedlagda kostnader	18 866 070	28 345 245
Färdiga bostäder	32 569 205	-
Summa	58 717 536	37 073 581

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Bista Mälarstad AB	512 921	1 808 322
BrA Fastigheter VBY AB	0	962
Summa	512 921	1 809 284

Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag 2022-12-31 2021-12-31

Bra Fastigheter KB	211 385	—
Roa Fastigheter AB	56 876	—
BrA Fastigheter VBY AB	141 873	—
Summa	410 134	—

Not 14 Långfristiga skulder 2022-12-31 2021-12-31

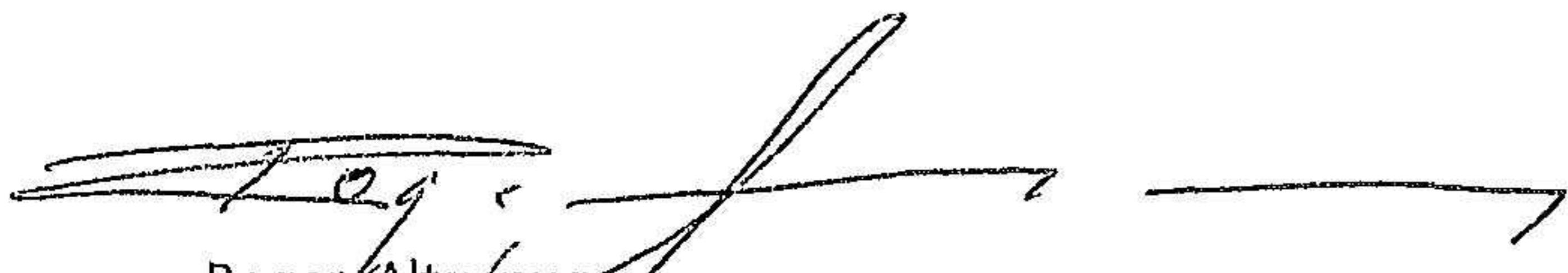
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	62 663 565	48 356 755
--	------------	------------

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi räknar med en kärv marknad under 2023 med en dämpad byggkonjunktur och risk för stigande vakanser på lokaler.

UNDERSKRIFTER

Solna 6/7-2023


Roger Altgenug
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 6/7-2023


Peter Åsheim
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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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:

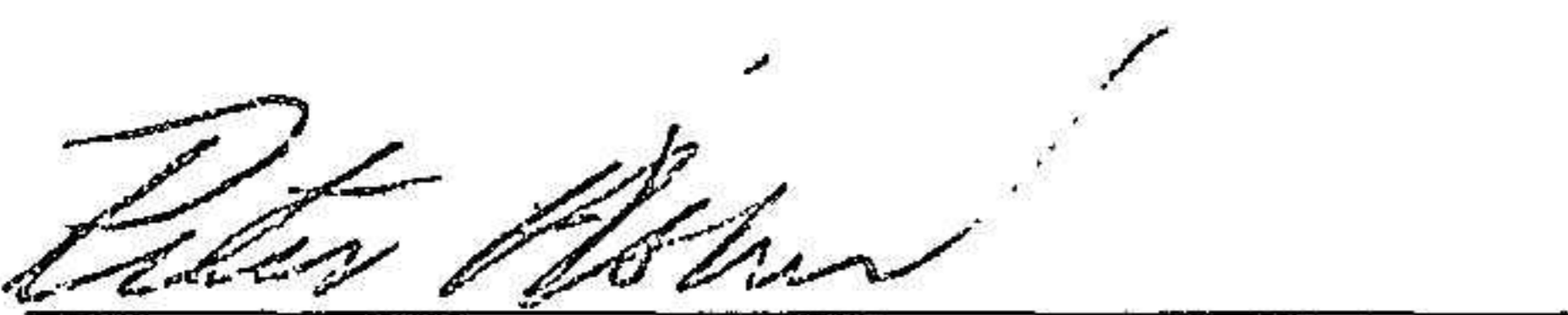
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Järfälla den 6 juli 2023



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor