

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsbyrån i Skärgården AB**  
556760-0357

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsbyrån i Skärgården AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värmdö 2023-06-29

  
Michael Ahlström

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsbyrån i Skärgården AB**

556760-0357

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsbyrån i Skärgården 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsmäkleri, förvärv av fastigheter, fastighetsförvaltning samt uthyrning av fastigheter.

Företaget ägs till 25 % av Happy Consulting AB, org.nr 556760-0456 och med säte i Värmdö. Resterande 75 % ägs av Speranza BD AB, org.nr 556583-5963 och med säte i Nacka.

Företaget har sitt säte i Värmdö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat en lantbruksfastighet, Värmdö Löka 1:13. Minskningen av omsättningen beror på att franchisen för området Värmdö sålts till ett nytt bolag som driver verksamheten vidare. Bolaget ska nu utveckla ett nytt franchiseområde i Värmdö skärgård. Under verksamhetsåret har bolaget erhållit en kapitaltäckningsgaranti fram till 31 dec 2022 från ägarbolagen som säkerställt att det egna kapitalet inte understigit halva aktiekapitalet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	462	6 636	8 180	11 360
Resultat efter finansiella poster	-1 884	1 018	1 657	3 645
Soliditet (%)	6	10	53	50

Nettoomsättningen har minskat med mer än 30% jämfört med föregående räkenskapsår, för vidare information se ovan "väsentliga händelser under räkenskapsåret".

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 077	588 453	705 530
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		588 453	-588 453	0
Erhållna aktieägartillskott		2 000 000		2 000 000
Årets resultat			-1 480 065	-1 480 065
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 605 530</b>	<b>-1 480 065</b>	<b>1 225 465</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 000 000 kr (0 kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 605 530
årets förlust	-1 480 065
	<b>1 125 465</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 125 465
	<b>1 125 465</b>

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

2023072704812

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		461 878	6 635 924
Övriga rörelseintäkter		0	56 325
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>461 878</b>	<b>6 692 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Objektskostnader		-2 762	-941 501
Övriga externa kostnader		-827 187	-1 617 997
Personalkostnader	2	-62 754	-2 841 892
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-309 730	-216 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 202 433</b>	<b>-5 618 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-740 555</b>	<b>1 073 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 672	21 652
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-250 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-919 182	-77 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 143 510</b>	<b>-56 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 884 065</b>	<b>1 017 659</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		404 000	-265 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>404 000</b>	<b>-265 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 480 065</b>	<b>752 659</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-164 206
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 480 065</b>	<b>588 453</b>

2023072704813

<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>			
Franchiseavtal	4	1 200 000	1 400 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 400 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 691 079	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	78 667	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 769 746</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	250 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 219 746</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	30 341
Övriga fordringar		1 127 520	2 267 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 775	37 018
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 185 295</b>	<b>2 334 958</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		480 744	6 347 825
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>480 744</b>	<b>6 347 825</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 666 039</b>	<b>8 682 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 885 785</b>	<b>10 582 783</b>

2023072704814

<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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 605 530	17 077
Årets resultat		-1 480 065	588 453
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 125 465</b>	<b>605 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 225 465</b>	<b>705 530</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	404 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>404 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		17 660 000	4 840 000
Övriga skulder		0	4 320 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 660 000</b>	<b>9 160 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 707	0
Övriga skulder		40 121	31 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 492	282 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 000 320</b>	<b>313 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 885 785</b>	<b>10 582 783</b>

2023072704815

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Franchiseavtal	20 år
Byggnader	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	4

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Varav räntekostnader som avser koncernföretag	917 342	69 563
	<b>917 342</b>	<b>69 563</b>

### Not 4 Franchiseavtal

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000 000	4 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 600 000	-2 400 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 800 000</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 400 000</b>

2023072704817

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	16 785 075	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 785 075</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-93 996	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 996</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 691 079</b>	<b>0</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 116 234	1 116 234
Inköp	94 400	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 210 634</b>	<b>1 116 234</b>
Ingående avskrivningar	-1 116 234	-1 099 303
Årets avskrivningar	-15 733	-16 931
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 131 967</b>	<b>-1 116 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 667</b>	<b>0</b>

### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
Årets nedskrivningar	-250 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-250 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 000</b>	<b>500 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	1 850 000
	<b>0</b>	<b>1 850 000</b>

2023072704818

Värmdö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Michael Ahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Thomas Daae  
Auktoriserad revisor



2023072704819

# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.06.2023 16:15

SENT BY OWNER:  
Jakob Leksell · 28.06.2023 17:19

DOCUMENT ID:  
ByeN9JCKdn

ENVELOPE ID:  
HkEqkCF03-ByeN9JCKdn

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022\_Bostadsbyrån i Skärgården AB.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL AHLSTRÖM michael.ahlstrom@fastighetsbyran.se	Signed Authenticated	29.06.2023 16:01 29.06.2023 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/24) IP: 94.255.242.72
2. Carl Thomas Daae thomas.daae@se.gt.com	Signed Authenticated	29.06.2023 16:15 29.06.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/03) IP: 81.225.115.107

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsbyrån i Skärgården AB

Org.nr. 556760 - 0357

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsbyrån i Skärgården AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsbyrån i Skärgården ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbyrån i Skärgården AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsbyrån i Skärgården AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbyrån i Skärgården AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Thomas Daae  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

2023072704822



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.06.2023 16:17

SENT BY OWNER:  
Jakob Leksell · 28.06.2023 17:09

DOCUMENT ID:  
HyXVapKuh

ENVELOPE ID:  
H1eM4paKuh-HyXVapKuh

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Bostadsbyrån i Skärgården AB 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Thomas Daae thomas.daae@se.gt.com	Signed Authenticated	29.06.2023 16:17 29.06.2023 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/03) IP: 81.225.115.107

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed