

# Årsredovisning

för

## Bostadsbyrån i Skärgården AB

556760-0357

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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:

Michael Ahlström, Styrelseledamot

2024-06-27

Styrelsen för Bostadsbyrån i Skärgården 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Företaget har sitt säte i Värmdö.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 433         | 462         | 6 636       | 8 180       |
| Resultat efter finansiella poster | -1 376      | -1 884      | 1 018       | 1 657       |
| Soliditet (%)                     | 3           | 6           | 10          | 53          |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 2 605 530                      | -1 480 065                | <b>1 225 465</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -1 480 065                     | 1 480 065                 | <b>0</b>          |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                           | 800 000                        |                           | <b>800 000</b>    |
| Årets resultat                              |                           |                                | -1 375 893                | <b>-1 375 893</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>1 925 465</b>               | <b>-1 375 893</b>         | <b>649 572</b>    |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 800 tkr (2 000 tkr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 1 925 466      |
| årets förlust          | -1 375 893     |
|                        | <b>549 573</b> |
| <br>                   |                |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 549 573        |
|                        | <b>549 573</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 433 092                   | 461 878                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                |     | <b>433 092</b>            | <b>461 878</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Objektskostnader  |     | -42 636                   | -2 762                    |
| Övriga externa kostnader  |     | -549 583                  | -827 187                  |
| Personalkostnader   |     | -11 968                   | -62 754                   |
| Avskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar               |     | -326 332                  | -309 730                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-930 519</b>           | <b>-1 202 433</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-497 427</b>           | <b>-740 555</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                    |     | 6 864                     | 25 672                    |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar<br>och kortfristiga placeringar |     | 0                         | -250 000                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 2   | -885 330                  | -919 182                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-878 466</b>           | <b>-1 143 510</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>-1 375 893</b>         | <b>-1 884 065</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | 0                         | 404 000                   |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>0</b>                  | <b>404 000</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-1 375 893</b>         | <b>-1 480 065</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-1 375 893</b>         | <b>-1 480 065</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Franchiseavtal                                  | 3          | 1 000 000         | 1 200 000         |
| Goodwill  | 4          | 8 000             | 0                 |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |            | <b>1 008 000</b>  | <b>1 200 000</b>  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 5          | 16 805 732        | 16 691 079        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 6          | 99 471            | 78 667            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>16 905 203</b> | <b>16 769 746</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                   | 7          | 250 000           | 250 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>250 000</b>    | <b>250 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>18 163 203</b> | <b>18 219 746</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                  |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 17 500            | 0                 |
| Övriga fordringar                               |            | 237 473           | 1 127 520         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 63 274            | 57 775            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>318 247</b>    | <b>1 185 295</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                           |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |            | 896 648           | 480 744           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>896 648</b>    | <b>480 744</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 214 895</b>  | <b>1 666 039</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>19 378 098</b> | <b>19 885 785</b> |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 925 466

2 605 530

Årets resultat

-1 375 893

-1 480 065

**Summa fritt eget kapital**

**549 573**

**1 125 465**

**Summa eget kapital**

**649 573**

**1 225 465**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13 240 000

17 660 000

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

3 823 657

0

**Summa långfristiga skulder**

**17 063 657**

**17 660 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 856

10 707

Skatteskulder

9 287

0

Övriga skulder

6 563

40 121

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 631 162

949 492

**Summa kortfristiga skulder**

**1 664 868**

**1 000 320**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**19 378 098**

**19 885 785**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

|                |       |
|----------------|-------|
| Goodwill       | 5 år  |
| Franchiseavtal | 20 år |

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 25 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Varav räntekostnader som avser koncernföretag | 670 646        | 917 342        |
|   | <b>670 646</b> | <b>917 342</b> |

### Not 3 Franchiseavtal

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| 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                          | -2 800 000        | -2 600 000        |
| Årets avskrivningar                             | -200 000          | -200 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 000 000</b> | <b>-2 800 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 000 000</b>  | <b>1 200 000</b>  |

**Not 4 Goodwill**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Inköp   | 10 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 000</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -2 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 000</b>  | <b>0</b>   |

**Not 5 Byggnader och mark**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 785 075        | 0                 |
| Inköp   | 214 000           | 16 785 075        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 999 075</b> | <b>16 785 075</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -93 996           | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -99 317           | -93 996           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-193 313</b>   | <b>-93 996</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 805 762</b> | <b>16 691 079</b> |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 210 634         | 1 116 234         |
| Inköp   | 45 790            | 94 400            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 256 424</b>  | <b>1 210 634</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 131 967        | -1 116 234        |
| Årets avskrivningar                             | -24 986           | -15 733           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 156 953</b> | <b>-1 131 967</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>99 471</b>     | <b>78 667</b>     |

**Not 7 Andra långfristiga fordringar**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 500 000           | 500 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| Ingående nedskrivningar                         | -250 000          | 0                 |
| Årets nedskrivningar                            | 0                 | -250 000          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-250 000</b>   | <b>-250 000</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>250 000</b>    | <b>250 000</b>    |

Värmdö 2024-06-26

*Michael Ahlström*  
Michael Ahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-26

Grant Thornton Sweden AB

*Thomas Daae*  
Thomas Daae  
Auktoriserad revisor

# 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 2023.

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 2023 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 revisorssed 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. Risker 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsbyrån i Skärgården AB enligt god revisorssed 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.

### 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 försummelse 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 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 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.

Stockholm den 26 juni 2024

Grant Thornton Sweden AB

*Thomas Daae*  
Thomas Daae

Auktoriserad revisor