

Årsredovisning för
Bo-Sell Fastigheter AB

559218-5788


Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-09-24.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.


Andreas Borg
Styrelseledamot
2022-09-24

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bo-Sell Fastigheter AB, 559218-5788, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet

Under föregående räkenskapsår inleddes ett renoveringsprogram av det helägda dotterbolags fastigheter i Ludvika kommun.

Renoveringarna har fortlöpt även under 2021. Verksamheten har förutom att äga aktier i dotterbolaget omfattats av handel med noterade värdepapper. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tallstaden AB, 559161-0794. Bolagets säte är i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt genomföra värdehöjande åtgärder på det helägda dotterbolagets fastigheter. Under året har Bolaget genomfört ett tillskott med ca 4,3 MSEK till dotterbolaget. Tillskottet har uteslutande använts för värdehöjande renoveringar i dotterbolagets fastigheter. I oktober 2021 genomfördes en ny värdering av fastigheten av oberoende värderingsman. Värderingen visade att dotterbolagets fastigheter vid tidpunkten värderades till 43 mSEK, således en värdeuppgång med 14 mSEK mot anskaffningsvärdet

Flerårsöversikt

	2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	-	998 500
Resultat efter finansiella poster	689 106	1 929 607
Soliditet %	21	23

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	4 500 000	1 929 607
Balanseras i ny räkning		1 929 607	-1 929 607
Årets resultat			689 106
Belopp vid årets utgång	50 000	6 429 607	689 106

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2021-01-01- 2021-12-31
Balanserat resultat	6 429 607
Årets resultat	689 106
Summa	7 118 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2021-01-01- 2021-12-31
Balanseras i ny räkning	<u>7 118 713</u>
Summa	7 118 713

2023092705946



Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-16- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	998 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		-	998 500
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-157 395	-519 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 515	-21 667
Summa rörelsekostnader		-184 910	-541 498
Rörelseresultat		-184 910	457 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 229 816	2 783 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 355 800	-1 310 839
Summa finansiella poster		874 016	1 472 605
Resultat efter finansiella poster		689 106	1 929 607
Resultat före skatt		689 106	1 929 607
Årets resultat		689 106	1 929 607

2023092705947



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

3

45 058

43 333

Summa materiella anläggningstillgångar

45 058

43 333

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4

23 338 709

24 141 626

Summa finansiella anläggningstillgångar

23 338 709

24 141 626

Summa anläggningstillgångar

23 383 767

24 184 959

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10 518 212

3 452 253

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

-1

-

Summa kortfristiga fordringar

10 518 211

3 452 253

Kassa och bank

Kassa och bank

344 789

2 237

Summa kassa och bank

344 789

2 237

Summa omsättningstillgångar

10 863 000

3 454 490

SUMMA TILLGÅNGAR

34 246 767

27 639 449

2023092705948

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 429 607

4 500 000

Årets resultat

689 106

1 929 607

Summa fritt eget kapital

7 118 713

6 429 607

Summa eget kapital

7 168 713

6 479 607

Långfristiga skulder

Övriga skulder

13 406 495

13 406 495

Summa långfristiga skulder

13 406 495

13 406 495

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

115 445

-

Övriga skulder

13 531 114

7 728 347

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25 000

25 000

Summa kortfristiga skulder

13 671 559

7 753 347

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 246 767

27 639 449

2023092705949

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

	År
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Medelantalet anställda

2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-16- 2020-12-31
---------------------------	---------------------------

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-16- 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 000	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	29 240	65 000
Utgående anskaffningsvärden	94 240	65 000
Ingående avskrivningar	-21 667	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-27 515	-21 667
Utgående avskrivningar	-49 182	-21 667
Redovisat värde	45 058	43 333

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-16- 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 493 102	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	4 579 906	1 493 102
Försäljningar	-5 382 823	
Utgående anskaffningsvärden	690 185	1 493 102
Redovisat värde	690 185	1 493 102

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-01-01- 2021-12-31	2019-09-16- 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 648 524	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		22 648 524
Utgående anskaffningsvärden	22 648 524	22 648 524
Redovisat värde	22 648 524	22 648 524

Innehav av andelar i koncernföretag

Uppgifter om dotterföretagen

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte
Dalaörnen Bostäder AB	559174-2787	Stockholm

Dalaörnen Bostäder AB:s fastigheter värderades av godkänt värderingsman per 2020-09-01 till 30 MSEK. En ny värdering är genomförd under 2021 efter omfattande renoveringar och uppgår till 43 MSEK


Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det noteras en kraftigt ökad efterfrågan på lägenheter i Ludvika kommun. Mot bakgrund härav är vakanserna under marknadsbedömningen och efterfrågan ser ut att hålla i sig. En refinansieringsprocess har påbörjats och bankerna har visat stort intresse för att utöka kreditramen, varför Bolaget planerar att växa ytterligare med nya förvärv under 2022




Underskrifter

Stockholm 2023-09-14


Henrik Sellberg
Styrelseordförande

23-09-14
Datum


Andreas Borg
Styrelseledamot

2023-09-14
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 24/9 2023


Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bo-Sell Fastigheter AB

Org.nr 559218-5788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bo-Sell Fastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bo-Sell Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Bo-Sell 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 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.

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 Bo-Sell Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bo-Sell Fastigheter AB enligt god revisorsred 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

24/9 2023



Johan Kajjser
Auktoriserad revisor