

Årsredovisning

för

Boet Bostad Holding AB

559088-6551

Räkenskapsåret


2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Boet Bostad Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-07


Ferdinand Grumme

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR BOET BOSTAD HOLDING AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Boet Bostad Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Boet Bostad Holding AB (publ) skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

I april 2023 inleddes inflyttning till fastigheten Fotbollen 1 i Ängelholm.

I februari 2024 inleddes inflyttning i projektet Hammarö i Karlstad och i mars 2024 inleddes inflyttning i projektet Näringsgrenen i Linköping.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -18 261 tkr (-18 802 tkr) och eget kapital till 262 937 tkr (281 198). Boet Bostads finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	14 369	2 214	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 485	-21 397	46 701	11 915
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	262 937	281 198	245 932	90 339
Balansomslutning	787 115	657 797	393 143	113 256
Soliditet	33,4%	42,7%	62,6%	79,8%



Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpande, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken utvärderar styrelsen löpande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på eventuella outnyttjade låneramar och placeringar.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen mervärdesskatt och saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisk*Ränterisk*

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid och har till följd av detta tecknat en ränteswap för att minska risken.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Ägarförhållanden

Boet Bostad Holding AB (publ) ägs till 25,7% av Fredrik Söderberg, 25,7% av Ferdinand Grumme, 10,3% av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, 7,1% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 556746-0976 och 31,2% av övriga aktieägare.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-14 544 071
Årets resultat	8 226 354
	<u>184 181 492</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

184 181 492

184 181 492



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	14 369	2 214
Övriga rörelseintäkter	3	363	297
Produktions- och driftskostnader	4	-3 300	-1 230
Bruttoresultat		11 432	1 281
Central administration	4, 5, 6	-4 339	-7 541
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		-15 863	-13 272
Värdeförändring finansiella instrument		-1 925	642
Rörelseresultat		-10 695	-18 890
Finansiella intäkter	7	1 087	184
Finansiella kostnader	8	-10 877	-2 691
Resultat efter finansiella poster		-20 485	-21 397
Resultat före skatt		-20 485	-21 397
Inkomstskatter	9	2 224	2 595
ÅRETS RESULTAT		-18 261	-18 802

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare		-18 261	-18 802
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-18 261	-18 802
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		0	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-18 261	-18 802



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	765 567	617 760
Derivat	11	0	642
Andra långfristiga fordringar	12	242	242
Summa anläggningstillgångar		765 809	618 644
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	285	255
Övriga fordringar	14	171	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	291	499
Likvida medel	16	20 559	38 110
Summa omsättningstillgångar		21 306	39 153
SUMMA TILLGÅNGAR		787 115	657 797



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	879	879
Övrigt tillskjutet kapital	17	190 499	190 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		71 559	89 820
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		262 937	281 198
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	17 926	20 166
Räntebärande skulder	19	195 720	200 889
Derivat	11	1 283	0
Summa långfristiga skulder	20	214 929	221 055
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	286 032	96 766
Leverantörsskulder		13 131	52 700
Skatteskulder		354	434
Övriga kortfristiga skulder	22	361	546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 371	5 098
Summa kortfristiga skulder		309 249	155 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		787 115	657 797



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	789	136 521	108 622	0	245 932
Nyemission	90	53 304			53 394
Utgivande teckningsoptioner		684			684
Återköp teckningsoptioner		-10		0	-10
Årets resultat			-18 802	0	-18 802
Utgående eget kapital 2022-12-31	879	190 499	89 820	0	281 198
Ingående eget kapital 2023-01-01	879	190 499	89 820	0	281 198
Årets resultat			-18 261	0	-18 261
Utgående eget kapital 2023-12-31	879	190 499	71 559	0	262 937

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 417 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

2024051002030



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-10 695

-18 890

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Orealiserade värdeförändringar

17 788

12 630

7 093

-6 260

Erhållen ränta

1 087

184

Betald ränta

-9 274

-2 691

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 094

-8 767

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

54

-700

Förändring av rörelseskulder

-37 180

41 402

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-38 220

31 935

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter

-163 670

-321 132

Förändring av långfristiga fordringar

242

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-163 428

-321 132

Finansieringsverksamheten

Nyemission

0

54 068

Upptagna räntebärande skulder

184 097

190 581

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

184 097

244 649

Årets kassaflöde

-17 551

-44 548

Likvida medel vid årets början

38 110

82 658

Likvida medel vid årets slut

16

20 559

38 110



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	1 152	1 454
Bruttoresultat		1 152	1 454
Central administration	4, 5, 6	-1 347	-1 938
Rörelseresultat		-195	-484
Resultat från andelar i koncernföretag	26	7 580	-2 620
Finansiella intäkter	7	774	59
Finansiella kostnader	8	-232	0
Resultat efter finansiella poster		7 927	-3 045
Bokslutsdispositioner	27	299	120
Resultat före skatt		8 226	-2 925
Skatt på årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		8 226	-2 925



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	50
Summa anläggningstillgångar		50	50
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		197 093	178 287
Övriga fordringar	14	0	2
Summa kortfristiga fordringar		197 093	178 289
Kassa och bank	16	539	19 016
Summa omsättningstillgångar		197 632	197 305
SUMMA TILLGÅNGAR		197 682	197 355



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		879	879
Summa bundet eget kapital		879	879
Fritt eget kapital			
Överkursfond		190 499	190 499
Balanserat resultat		-14 544	-11 619
Årets resultat		8 226	-2 925
Summa fritt eget kapital		184 181	175 955
Summa eget kapital		185 060	176 834
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		12 586	20 486
Övriga kortfristiga skulder	22	36	35
Summa kortfristiga skulder		12 622	20 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 682	197 355



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	789	136 521	-11 619	125 691
Nyemission	90	53 304		53 394
Utgivande teckningsoptioner		684		684
Återköp teckningsoptioner		-10		-10
Årets resultat			-2 925	-2 925
Utgående eget kapital 2022-12-31	879	190 499	-14 544	176 834
Ingående eget kapital 2023-01-01	879	190 499	-14 544	176 834
Årets resultat			8 226	8 226
Utgående eget kapital 2023-12-31	879	190 499	-6 318	185 060

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 417 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt tillskott från aktieägarna.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	-195	-484
	-195	-484
Erhållen ränta	774	59
Betald ränta	-232	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

347 **-425**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-23 224	-95 636
Förändring av rörelseskulder	-7 600	-10 348

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-30 477 **-106 409**

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	0	-50
Försäljning av dotterföretag	0	350
Lämnade aktieägartillskott	0	-7 120

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **-6 820**

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	54 068
Erhållna koncernbidrag	0	120
Erhållen utdelning	12 000	4 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

12 000 **58 688**

Årets kassaflöde

-18 477 **-54 541**

Likvida medel vid årets början

19 016 **73 557**

Likvida medel vid årets slut

539 **19 016**



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Boet Bostad Holding AB (publ), org nr 559088-6551, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Boet Bostad Holding AB (publ):s kontor är beläget på Rimbogatan 8, Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Ändrade och kommande förändringar av redovisningsprinciper

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC trätt i kraft som har en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Boet Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande upprättas ingen segmentredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. För Boet Bostad sker intäktsredovisningen med nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Ersättning till anställda och styrelse

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet redovisas i rörelseresultatet som Realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar fastigheter redovisas på separata rader i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande. Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan derivat, likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat. Koncernen har räntesvappar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga finansiella skulder i koncernen klassificeras i följande värderingskategori:

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 3 Intäkter

Koncernens intäkter hänför sig i sin helhet till Sverige. Intäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	14 369	2 214	0	0
Koncernintern fakturering	0	0	1 152	1 454
Övriga rörelseintäkter	363	297	0	0
Summa	14 732	2 511	1 152	1 454

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Produktions- och driftskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-3 141	-872	0	0
Projektering	-159	-358	0	0
Summa	-3 300	-1 230	0	0

Central administration	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	-2 254	-6 521	0	0
Lokalkostnader	-437	-514	0	0
IT-kostnader	-434	-87	0	0
Förbrukningsmaterial	-47	-156	0	0
Reklamkostnader	0	-70	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-475	-1 089	-1 275	-1 861
Övriga kostnader	-692	-40	-72	-77
Utvecklingskostnader	0	936	0	0
Summa	-4 339	-7 541	-1 347	-1 938



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 5 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Löner	-3 033	-4 073	0	0
Sociala avgifter	-1 189	-1 352	0	0
Pensionskostnader	-678	-673	0	0
Summa	-4 900	-6 098	0	0

En del av koncernens lönekostnader aktiveras i projekten varför ersättningar till anställda överstiger personalkostnaderna som redovisas i not 4.

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen			
	2023		2022	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter	-150	-47	-150	-47
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktören	-945	-297	-900	-283
(varav pensionskostnader)	(-353)	(-86)	(-270)	(-66)
Övriga anställda	-2 214	-845	-3 064	-963
Summa	-3 309	-1 189	-4 114	-1 293

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

Medelantal anställda har under året uppgått till 3 (4) personer.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	33%	11%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-160	-300	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	0	0
Summa	-160	-300	0	0

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 087	184	774	59
Summa	1 087	184	774	59

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-10 877	-2 691	-232	0
Summa	-10 877	-2 691	-232	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-16	-7	0	0
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	1 843	2 734	0	0
- avseende finansiella derivat	397	-132	0	0
Summa	2 224	2 595	0	0

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-20 485	-21 397	8 226	-2 925
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	4 220	4 408	-1 695	603
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-35	-12	-911	-1 467
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	6	0	2 472	927
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-1 967	-1 801	134	-63
Redovisad effektiv skatt	2 224	2 595	0	0

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	617 760	309 900
Investeringar i fastigheter	163 670	321 132
Värdeförändringar	-15 863	-13 272
Summa	765 567	617 760

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod	15-16 år	15 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 4,1 och 5,0 %	Mellan 3,8 och 4,6 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 6,2 och 7,1 %	Mellan 5,8 och 6,6 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%	5,0%
Inflation	2,0%	5% det första året, därefter 2%

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 38 278 tkr.

Not 11 Derivat

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	642	0
Värdeförändringar	-1 925	642
Summa	-1 283	642



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	242	242		
Summa	242	242		

Not 13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	285	255	0	0
Utgående redovisat värde	285	255	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	285	255	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	285	255	0	0
Summa kundfordringar	285	255	0	0

Not 14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	171	289	0	2
Summa	171	289	0	2

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	151	142	0	0
Övriga poster	140	357	0	0
Summa	291	499	0	0

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	20 559	38 110	539	19 016
Summa	20 559	38 110	539	19 016



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 17 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Summa
Per 2021-12-31	7 887 650	789	136 521	137 310
Förändring 2022	905 000	90	53 978	54 068
Per 2022-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378
Förändring 2023	0	0	0	0
Per 2023-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 037	-4 037	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	22 228	24 071	0	0
- avseende finansiella derivat	-265	132	0	0
Summa	17 926	20 166	0	0

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2023 uppgår till 32 401 (23 267) tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 12 806 (0) tkr.

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	195 720	200 889
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	286 032	96 766
Summa	481 752	297 655

Not 20 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	195 720	71 889
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	129 000
Summa	195 720	200 889

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpande, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken utvärderar styrelsen löpande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på eventuella outnyttjade låneramar och placeringar.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen mervärdesskatt och saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisk*Ränterisk*

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid och har till följd av detta tecknat en ränteswap för att minska risken.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Finansiella instrument per kategori

2023				
Koncernen	Verkligt värde via resultat- räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffnings- värde	Summa
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Kundfordringar	0	0	285	285
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	137	137
Likvida medel	0	0	20 559	20 559
Summa	0	0	21 223	21 223
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	286 032	286 032
Derivat	1 283	0	0	1 283
Leverantörsskulder	0	0	13 131	13 131
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	9 732	9 732
Summa	1 283	0	308 895	310 178

2022				
Koncernen	Verkligt värde via resultat- räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffnings- värde	Summa
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Derivat	642	0	0	642
Kundfordringar	0	0	255	255
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	289	289
Likvida medel	0	0	38 110	38 110
Summa	642	0	38 896	39 538
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	96 766	96 766
Leverantörsskulder	0	0	52 700	52 700
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	5 644	5 644
Summa	0	0	155 110	155 110

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande lånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	91	116	0	0
Sociala avgifter	184	387	0	0
Övriga poster	86	43	36	35
Summa	361	546	36	35

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	70	279	0	0
Upplupna sociala avgifter	22	88	0	0
Upplupna räntekostnader	4 968	3 365	0	0
Övriga poster	4 311	1 366	0	0
Summa	9 371	5 098	0	0

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	581 670	450 000	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	7 914	38 727	0	0
Summa	589 584	488 727	0	0

Fastighetsinteckningar respektive pantsatta aktier i dotterbolag avser ställda säkerheter för räntebärande lån hos Collector Bank och Swedbank AB.

Not 25 Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	129 000	129 000
Summa	0	0	129 000	129 000

Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	12 000	4 500
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 420	-7 120
Summa	7 580	-2 620



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 27 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	415	120
Lämnade koncernbidrag	-116	0
Summa	299	120

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 170	16 350
Förvärv	0	50
Ovillkorade aktieägartillskott	4 420	7 120
Försäljningar/Avyttringar	0	-16 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 590	7 170
Ingående nedskrivningar	-7 120	-16 000
Försäljningar/Avyttringar	0	16 000
Årets nedskrivningar	-4 420	-7 120
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 540	-7 120
Utgående redovisat värde	50	50

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Boet Bostad AB	559145-7188	Stockholm	100,0%	50
				50

Koncern och moderbolag innehar andelar i följande dotterbolag via dotterbolag (indirekt innehav)

Boet Bostad Projekt 2 AB	559136-5837	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 3 AB	559150-7594	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 32 AB	559276-5951	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 33 AB	559276-5969	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Utveckling AB	559091-6606	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Produktion AB	559105-6667	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 31 AB	559182-2134	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Fotbollen 1 AB	559145-7162	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Guldskrinet AB	559145-7196	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 34 AB	559316-1226	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 35 AB	559316-1200	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 36 AB	559316-1218	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 37 AB	559338-7078	Stockholm	100,0%

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 29 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Dotterföretag				
Fordringar			197 093	178 287
Skulder			12 586	20 486

Moderföretagets koncerninterna omsättning framgår av not 3. Information om ersättning till styrelseledamöter, den verkställande direktören samt ledande befattningshavare återfinns i not 5. Det har inte skett några övriga transaktioner med närstående.

Not 30 Händelser efter balansdagen

I februari 2024 inleddes inflyttning i projektet Hammarö i Karlstad och i mars 2024 inleddes inflyttning i projektet Näringsgrenen i Linköping.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-14 544 071
Årets resultat	8 226 354
	<u>184 181 492</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

184 181 492
<u>184 181 492</u>

Stockholm den

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Ferdinand Grumme
Verkställande direktör, styrelseledamot

Magnus Agervald
Styrelseledamot

Anders Längnäs
Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Högström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514739686

Dokument

Årsredovisning - 2023-12-31 - Boet Bostad Holding AB
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2024-04-09 09:13:28 CEST (+0200) av Patrik
Högström (PH)
Färdigställt 2024-04-11 08:13:16 CEST (+0200)

Signerare

Patrik Högström (PH)
RSM
Personnummer 820803-4812
patrik.hogstrom@rsm.se
+46700831719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK HÖGSTRÖM"
Signerade 2024-04-11 08:13:16 CEST (+0200)

Peter Söderberg (PS)
Identifierad med svenskt BankID som "PETER
SÖDERBERG"
Personnummer 490304-5138
peter@soderbergfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SÖDERBERG"
Signerade 2024-04-09 17:00:23 CEST (+0200)

Ferdinand Grumme (FG)
Identifierad med svenskt BankID som "Ferdinand
Grumme"
Personnummer 730707-0073
ferdinand.grumme@boetbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ferdinand Grumme"
Signerade 2024-04-09 10:06:14 CEST (+0200)

Fredrik Söderberg (FS)
Identifierad med svenskt BankID som "Nils Fredrik
Gerhard Söderberg"
Personnummer 750331-4895
fredrik@soderbergfastigheter.se
+4670-783 31 60



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK SÖDERBERG"
Signerade 2024-04-09 11:20:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514739686

2024051002055

Anders Längnäs (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS LÄNGNÄS"

Personnummer 701023-4875

anders.langnas@screencapital.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LÄNGNÄS"

Signerade 2024-04-09 11:33:56 CEST (+0200)

Magnus Agervald (MA)

Identifierad med svenskt BankID som "Magnus Jan Agervald"

Personnummer 750212-0491

magnusagervald@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Jan Agervald"

Signerade 2024-04-09 09:31:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boet Bostad Holding AB (publ), org.nr 559088-6551

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Boet Bostad Holding AB (publ) för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Boet Bostad Holding AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Högström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514925559

Dokument

Revisionsberättelse - 2023-12-31 - Boet Bostad Holding
AB
Huvuddokument
4 sidor
*Startades 2024-04-11 08:19:46 CEST (+0200) av Patrik
Högström (PH)*
Färdigställt 2024-04-11 08:20:04 CEST (+0200)

Signerare

Patrik Högström (PH)
RSM
Personnummer 820803-4812
patrik.hogstrom@rsm.se
+46700831719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK HÖGSTRÖM"*
Signerade 2024-04-11 08:20:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

