

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

## Bonäsudden Fastighets AB

556991–6934

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Bolagets resultaträkning	4
Bolagets rapport över finansiell ställning	5
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	6
Bolagets rapport över kassaflöden	7
Noter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen, balansräkningen och revisionsberättelse har fastställts på årsstämma den 13 april 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 13 april 2023



Karl Runeberg

Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

**Bonäsudden Fastighets AB**

**556991–6934**

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Bolagets resultaträkning	4
Bolagets balansräkning	5
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	6
Bolagets rapport över kassaflöden	7
Noter	8

## ÅRSREDOVISNING FÖR BONÄSUDDEN FASTIGHETS AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonäsudden Fastighets AB, 556991-6934, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

### Information om verksamheten

Bonäsudden Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger 12 fastigheter i Östergötland.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Östergötland. Beståndet omfattar per 31 december 2022 ca 33 450 (33 500) kvadratmeter, fördelat över 12 (16) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 46% av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning fastighetssegment står beståndets 294 (287) hyreslägenheter för ca 55% av hyresintäkterna, lokaler för ca 42% och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering och förråd. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

Bolagets resultat 2022 uppgår till -22 831tkr (-2 665 tkr).

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per 31 december 2022 uppgår till 398 259 tkr (372 000 tkr). Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka är uppfyllda under hela perioden. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 7 712 tkr (8 342 tkr).

### Aktier och ägare

Moderbolaget, Bonäsudden Holding AB (publ), 556984-4557, äger 100 % av aktierna i bolaget. Det finns inga

### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)<sup>1</sup>

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	37 813	41 929	41 450	40 480	40 844
Driftnetto	26 994	28 421	26 099	25 361	27 502
Förvaltningsresultat	-9 668	10 742	14 177	10 566	15 172
Resultat före skatt	-20 660	514	3 899	-1 549	4 254
Eget kapital	87 617	80 447	83 112	94 536	111 020
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, %	Neg	Neg	1,51	Neg	2,09
Räntetäckningsgrad, ggr	3,09	3,03	2,68	2,50	2,62
Soliditet, %	17,42	17,09	17,10	19,02	21,76
Överskottsgrad, %	71,39	67,78	62,97	62,65	67,33

<sup>1</sup> För definition av nyckeltal se not 23.

utestående optioner eller liknande avtal om försäljning av aktier.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under årets första kvartal frånträtt fyra fastigheter, vilka avtalades under 2021. I samband med detta amorterades ca 33 741 mkr av bolagets lån.

Bolaget har i juni förlängt det avtal med SBAB av den kreditfacilitet som löpte ut under perioden.

Under fjärde kvartalet tillträdde bolaget en bostadsfastighet i centrala Norrköping. Förvärvet avtalades till ett överenskommet marknadsvärde om 97 miljoner kronor. Fastigheten inrymmer 4 633 kvm bostadsyta fördelat på 70 lägenheter, 1 049 kvm lokalyta samt 120 parkeringsplatser, varav 85 platser i underjordiskt garage. I samband med detta upptogs ett lån med SBAB om 60 miljoner kronor.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har involverat stora delar av världen och medfört ökade el- och gaspriser i Europa och världen. Kombinationen av internationella kostnadsökningar och förhållandevis stark svensk konjunktur har inneburit att inflationen stigit de senaste månaderna. För att stävja inflationen har Riksbanken höjt styrräntan de senaste månaderna. Ökade kostnader och räntor påverkar resultatet och kassaflödet negativt medan inflationen leder i viss mån till högre hyresintäkter.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter, kontor, butiker, förråd och parkeringar. Förutom hyresrättsinnehavare är de främsta hyresgästerna inom offentlig sektor (kommun och landsting). Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar. Bolaget löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

#### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Fritt eget kapital	110 397 379
Årets resultat	-22 830 660
	<hr/>
	<b>87 566 719</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras enligt följande

i ny räkning balanseras	87 566 719
	<hr/>
	<b>87 566 719</b>

#### Styrelsens förslag till behandling av resultatet

Det finns enligt styrelsens bedömning ingen anledning att göra en utdelning, utan balanserade medel kommer att investeras i fastigheterna.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4	37 813	41 929
Övriga intäkter	4	3 309	1 748
Drift- och underhållskostnader	5	-13 629	-14 195
Fastighetsskatt		-392	-962
Fastighetsförsäkring		-107	-99
<b>Driftnetto</b>		<b>26 994</b>	<b>28 421</b>
Administrationskostnader	6	-3 192	-3 118
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	9,10	-9 418	-9 499
Förlust avyttring fastighet		-24 052	-5 062
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-9 668</b>	<b>10 742</b>
Finansiella kostnader	7	-8 024	-8 639
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-17 692</b>	<b>2 103</b>
Lämnade koncernbidrag		-2 968	-1 589
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 660</b>	<b>514</b>
Aktuell skatt	8	-2 171	-1 598
Uppskjuten skatt	8	0	-1 581
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 831</b>	<b>-2 665</b>

Rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	481 508	456 207
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Pågående nyanläggningar	11	783	156
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>482 291</b>	<b>456 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	12	86	333
Skattefordringar		53	288
Övriga kortfristiga fordringar		111	960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	-
Kassa och Bank	13	20 502	12 655
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 766</b>	<b>14 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>503 057</b>	<b>470 599</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	14	50	50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		87 567	80 397
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 617</b>	<b>80 447</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	15	3 312	3 312
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 312</b>	<b>3 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	398 116	122 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>398 116</b>	<b>122 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	249 978
Leverantörsskulder		840	128
Skulder till koncernföretag		2 968	7 290
Övriga kortfristiga skulder		117	286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 087	7 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 012</b>	<b>264 840</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>415 440</b>	<b>390 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>503 057</b>	<b>470 599</b>

Rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>83 062</b>	<b>83 112</b>
<b>Totalresultat</b>			
Årets resultat	-	-2 665	-2 665
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	<b>-</b>	<b>- 2665</b>	<b>-2 665</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>			
Utdelning	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>80 397</b>	<b>80 447</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>80 397</b>	<b>80 447</b>
<b>Totalresultat</b>			
Årets resultat	-	22 831	-22 831
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>22 831</b>	<b>-22 831</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>			
Utdelning			
Erhållna aktieägartillskott		30 000	30 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>87 566</b>	<b>87 617</b>

Rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	-9 668	10 742
Ej kassaflödespåverkande poster	9 418	9 499
<i>Reaförlust försäljning fastighet</i>	24 052	5 062
Betald ränta	-8 024	-8 639
Betald skatt	-631	-3 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>15 147</b>	<b>13 552</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	1 084	-1 215
Ökning/minskning av rörelseskulder	-5 123	-14 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 108</b>	<b>-2 190</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av förvaltningsfastighet	44 640	6 476
Investeringar	-104 038	-8 763
Erlagd utdelning	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 398</b>	<b>-2 287</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-33 741	-
Upptagna lån	59 878	-
Erhållna aktieägartillskott	30 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>56 137</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 847</b>	<b>-4 477</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>	<b>12 655</b>	<b>17 132</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	<b>20 502</b>	<b>12 655</b>

2023050312381

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Fastighets AB med organisationsnummer 556991-6934 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Bonäsudden Fastighets AB bildades den 24 november 2014.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att bolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Bolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Östergötland med omnejd. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Valuta

Bolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

### Intäkter

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Bolaget tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme, el och vatten. Bonäsuddens intäkter består av hyresintäkter och övriga intäkter som avser vidarefaktureringskostnader, någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Kostnader

Utgifter belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i bolagets resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration, revision och finansiell rapportering ingår också i begreppet central administration.

Låneutgifter och finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 3 och 4.

### Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. Se not 20 för ytterligare information.

### Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämma fattat beslut om utdelning.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla övriga utgifter för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med

beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Nedskrivning

Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Bonäsuddens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

### Hyresfordringar

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt bolagets redovisningsprincip för låneutgifter.

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar bolaget hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till bolagets finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda i allt väsentligt och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att bolaget kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att bolaget löpande får in hyresinbetalningar.

Bolaget har tre externa lån på totalt 398 259 000 kr som förfaller år 2026. Samtliga lån löper amorteringsfritt hela perioden, varav ett lån till en fast ränta på 1,53 % (122 mkr) respektive två lån till rörlig ränta (276,3 mkr). På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder

Bolagets förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan bolagets tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Bolagets förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde.

I villkoren för bolagets banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och bolagets justerade soliditet ska uppgå till minst 25 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2022-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Bolagets låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna.

2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	398 116	-
Räntor	3 452	10 357	37 335	-
Lev skulder	840	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	117	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 409</b>	<b>10 357</b>	<b>435 451</b>	<b>-</b>

\*Antagit Stibor 3  
M om 3 %

2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	250 000	122 000	-
Räntor	2 085	4 637	6 533	-
Lev skulder	128	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	286	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 499</b>	<b>254 637</b>	<b>128 533</b>	<b>-</b>

Bolagets åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna leasingavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	371 978	26 259	-121	398 116
<b>Summa</b>	<b>371 978</b>	<b>26 259</b>	<b>-121</b>	<b>398 116</b>

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	371 924	-	54	371 978
<b>Summa</b>	<b>371 924</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>371 978</b>

### Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäster

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att bolaget kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	86	333
Övriga fordringar	14	960
Likvida medel	20 502	12 655
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>20 602</b>	<b>13 948</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och

rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	86	86
Övriga fordringar	14	14
Förutbetalda kostnader	255	255
Likvida medel	20 502	20 502
<b>Summa</b>	<b>20 857</b>	<b>20 857</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 116	398 116
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Leverantörsskulder	840	840
Övriga kortfr. skulder	118	118
<b>Summa</b>	<b>399 074</b>	<b>399 074</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	333	333
Övriga fordringar	960	960
Likvida medel	12 665	12 655
<b>Summa</b>	<b>13 948</b>	<b>13 948</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	122 000	122 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	249 978	249 978
Leverantörsskulder	128	128
Övriga kortfr. skulder	286	286
<b>Summa</b>	<b>372 392</b>	<b>372 292</b>

#### Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål för förvaltning av kapital är att säkerställa bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Bolaget följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder

genom eget kapital. Räntetäckningsgrad beräknas genom (driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter) genom finansiella kostnader. Belåningsgrad beräknas genom skulder till kreditinstitut genom fastigheternas marknadsvärde. Soliditet beräknas som eget kapital genom balansomslutning.

#### Skuldsättningsgrad

(tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Totala skulder	415 441	390 152
Eget kapital	87 617	80 447
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>4,74</b>	<b>4,85</b>

#### Räntetäckningsgrad

	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	23 802	25 303
Finansiella kostnader	7 703	8 340
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,09</b>	<b>3,03</b>

#### Belåningsgrad

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	398 972	372 000
Fastigheternas marknadsvärde	738 440	778 530
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>54,03</b>	<b>47,78</b>

#### Soliditet

	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	87 617	80 447
Balansomslutning	503 058	470 599
<b>Soliditet, %</b>	<b>17,42</b>	<b>17,09</b>

#### Not 4 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter exkl. tillägg	37 290	41 408
Hyrestillägg	523	521
<b>Summa</b>	<b>37 813</b>	<b>41 929</b>
Övriga intäkter		
Fastighetsskatt	1 672	-
Övriga intäkter	1 637	1 748
<b>Summa</b>	<b>3 309</b>	<b>1 748</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	2022	2021
Inom 1 år	26 959	23 138
Senare än 1 men inom 2 år	19 567	16 201
Senare än 2 men inom 3 år	16 309	13 520
Senare än 3 men inom 4 år	11 527	11 837
Senare än 4 men inom 5 år	8 776	9 518
Senare än 5 år	29 775	33 581
<b>Summa</b>	<b>112 913</b>	<b>107 795</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 24 097 tkr/år

(19 237). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter.

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 618	4 724
Taxebundna kostnader	4 893	5 274
Löpande underhåll	4 118	4 197
<b>Summa</b>	<b>13 629</b>	<b>14 195</b>

Not 6 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	2 445	2 382
Övrig administration	748	736
<b>Summa</b>	<b>3 193</b>	<b>3 118</b>

Upplysning om revisorns arvode

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	109	148
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>148</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen och styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 7 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader	7 712	8 340
Övriga finansiella kostnader	312	299
<b>Summa</b>	<b>8 024</b>	<b>8 639</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 29 tkr (54 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklån, 268 tkr avser pantbrevsavgift.

Not 8 Inkomstskatt

	2022	2021
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-2 171	-1 592
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-6
<b>Summa</b>	<b>-2 171</b>	<b>-1 598</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-	-1 581
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-1 581</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 171</b>	<b>-3 179</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	2022	2021
Resultat före skatt	-20 660	514
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-2 171</b>	<b>-3 179</b>
Skatt enligt svensk skattesats 20,6 %	4 256	-106
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	5	-1 351
Skatteeffekt av ej skattepl int	27	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	1 581
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	-1 136	-1 023
Ej avdragsgilla räntekostnader	-368	-699
Uppskjuten skatt hänförligt till direktavdrag	-	-1 581
Skattemässigt resultat av avyttrade fastigheter	-4 955	-
<b>Summa</b>	<b>-2 171</b>	<b>-3 179</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % av årets skattemässiga resultat.

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående bokfört värde	509 536	513 268
Investeringar under året	103 255	8 607
Om-klassificering	156	444
Avyttringar under året	-75 222	-12 783
<b>Utgående ackumulerade bokfört värde</b>	<b>537 726</b>	<b>509 536</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 329	-45 131
Återförda avskrivningar från avyttring	6 530	1 245
Årets avskrivningar enligt plan	-9 418	-9 443
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 217</b>	<b>-53 239</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>481 508</b>	<b>456 207</b>
Varav anskaffningsvärde för mark	73 593	62 991

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 738 440 tkr (778 530) per 2022-12-31. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut CBRE Sweden AB. Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör

10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Not 10 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	232	312
Investeringar under året	-	-
Utrangering	-232	-80
Om-klassificering	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>232</b>
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade avskrivningar	-232	-256
Årets avskrivningar enligt plan	-	-56
Utrangering	232	80
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-232</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	156	444
Inköp	783	156
Om-klassificering	-156	-444
<b>Summa</b>	<b>783</b>	<b>156</b>

Not 12 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	317	372
Osäkra fordringar	-231	-39
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>333</b>

Not 13 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	20 502	12 655
<b>Summa</b>	<b>20 502</b>	<b>12 655</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 14 Eget kapital

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 500 stycken till ett kvotvärde av 100 kr.

**Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet.

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	3 312	3 312
<b>Summa</b>	<b>3 312</b>	<b>3 312</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 16 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	398 259	372 000
Uppläggningsavgift	-144	-22
<b>Summa</b>	<b>398 116</b>	<b>371 978</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalade hyror	8 480	5 799
Upplupna räntekostnader	340	348
Övriga upplupna kostnader	1 267	1 011
<b>Summa</b>	<b>10 087</b>	<b>7 158</b>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	398 259	372 000
<b>Summa</b>	<b>398 259</b>	<b>372 000</b>

Not 19 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess moderbolag, vilket är närstående till bolaget. Debitering av business management fee om 3 523 tkr (4 117 tkr). I övrigt har inga andra koncerninterna köp eller försäljning av tjänster mellan bolagen.

**Not 20 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Bolaget har inga anställda och inget arvode till styrelseledamöter har utgått under 2022.

**Not 21 Förslag av vinstdisposition**

Fritt eget kapital	110 397 379
Årets resultat	-22 830 660
	<hr/>
	<b>87 566 719</b>

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras enligt följande**

i ny räkning balanseras	87 566 719
	<hr/>
	<b>87 556 719</b>

**Not 22 Händelser efter balansdagen**

Inga händelser av väsentlig karaktär har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

**Not 23 Definitioner**

**Avkastning på eget kapital**

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

**Räntetäckningsgrad**

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

**Soliditet**

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

**Överskottgrad**

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

**Belåningsgrad**

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

**Skuldsättningsgrad**

Totala skulder dividerat med eget kapital.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 22 februari 2023.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder RFR2, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Karl Runeberg  
Styrelseordförande

Per-Olof Persson  
Styrelseledamot

Tomas Toll  
Styrelseledamot

Wilhelm Börjesson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur  
Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

2023050312385

Penneo dokumentnyckel: Q84ED-73A6F-T28VK-GZQJA-67MWL-3P08C

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Tomas Nils Arne Toll (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19691202xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2023-02-22 14:36:46 UTC



## WILHELM BÖRJESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19911127xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2023-02-22 14:51:57 UTC



## KARL RUNEBERG (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 19740627xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2023-02-22 14:52:54 UTC



## Jonny Per-Olof Persson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19511206xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-02-22 14:56:59 UTC



## Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-02-22 15:46:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonäsudden Fastighets AB, org.nr 556991-6934

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonäsudden Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och rapport över finansiell ställning.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bonäsudden Fastighets AB enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

## 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 Bonäsudden Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Johan Fredrik Axel Eklund** (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-02-22 15:53:09 UTC



2023050312387

Penneo dokumentnyckel: Q175V-EI7ZE-0A7JC-O4C54-IWEY2-O3T02

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>