

Styrelsen och verkställande direktören

för

Boksexan Fastighets AB

Org nr 559152-1470

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2023



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2024 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 7 månader
Nettoomsättning	75 761	83 501	25 215	14 513
Resultat efter finansiella poster	-15 838	4 499	-28 004	-28 415
Balansomslutning	1 110 021	773 600	908 957	637 127
Soliditet %	14	15	10	3

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	-	95 558 077	95 608 077
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	31 741 034	31 741 034
Eget kapital 2023-12-31	50 000	-	127 299 111	127 349 111

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	95 558 077
Årets resultat	31 741 034
Totalt	127 299 111
Balanseras i ny räkning	127 299 111
Totalt	127 299 111

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	75 569 885	83 402 048
Övriga intäkter		191 022	98 785
Driftskostnader		-2 947 911	-3 407 079
Underhållskostnader		-4 487 515	-1 946 460
Fastighetsskatt		-8 910 000	-11 790 000
Fastighetsadministration		-2 199 949	-1 849 921
Handelsvaror		-89 528	-65 811
Driftnetto		57 126 004	64 441 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 218 283	-42 436 140
Rörelseresultat		21 907 721	22 005 422
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	67 162	6 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-37 813 174	-17 512 793
Resultat efter finansiella poster		-15 838 291	4 499 455
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-14 694 650	-3 277 613
Överavskrivningar byggnader		152 404	-721 229
Överavskrivningar byggnadsinventarier		4 251 493	-843 335
Koncernbidrag		66 409 515	17 116 029
Resultat före skatt		40 280 471	16 773 307
Skatt		-8 539 436	-736 679
Årets resultat		31 741 035	16 036 628

2024062419625

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	746 904 198	769 522 384
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 776 065	2 315 899
Pågående projekt		5 545 669	-
Summa anläggningstillgångar		754 225 932	771 838 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		865 178	-
Fordringar hos koncernföretag		342 026 331	32 386
Övriga fordringar		2 544 088	1 693 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		872 987	35 847
Kassa och bank		9 486 812	-
Summa omsättningstillgångar		355 795 396	1 762 048
Summa tillgångar		1 110 021 328	773 600 331

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		95 558 077	79 521 448
Årets resultat		31 741 035	16 036 628
Summa eget kapital		127 349 112	95 608 076
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		13 694 032	18 097 929
Periodiseringsfonder		20 170 175	5 475 525
Summa obeskattade reserver		33 864 207	23 573 454
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	15 718 560	16 324 925
Summa avsättningar		15 718 560	16 324 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	600 000 000	-
Summa långfristiga skulder		600 000 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 799 816	4 228 938
Skulder till koncernföretag		284 915 723	601 544 498
Skatteskulder		12 044 134	4 402 840
Övriga kortfristiga skulder		2 917 000	-1 154 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	31 412 776	26 762 905
Summa kortfristiga skulder		333 089 449	638 093 876
Summa eget kapital och skulder		1 110 021 328	773 600 331

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 *Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset*. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

Förvaltningsfastigheter	År
-Stomme	100
-Stomkomplettering	50
-Fasad	40-50
-Yttertak	40-50
-Fönster/Glaspartier	40
-Installationer	25-35
-Byggnadsinventarier	5
-Hyresgästanpassningar	5-25

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsförfallostruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider.

	2023
2024	4 383
2025	529
2026	7 450
2027	2 032
2028	69 553
Totalt	83 947

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	53 213	-
Ränteintäkter, övriga	13 949	6 826
Totalt	67 162	6 826

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-8 266 583	-17 334 457
Räntekostnader, övriga	-29 546 591	-178 336
Totalt	-37 813 174	-17 512 793

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	500 679 699	485 000 257
Årets anskaffning	8 422 185	15 679 442
Utgående anskaffningsvärde byggnad	509 101 884	500 679 699
Ingående avskrivningar byggnad	-33 248 232	-21 304 223
Årets avskrivningar	-12 184 454	-11 944 008
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-45 432 686	-33 248 231
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	150 922 647	149 165 381
Årets anskaffning	1 164 349	1 757 266
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	152 086 996	150 922 647
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-82 683 216	-52 557 669
Årets avskrivningar	-22 476 893	-30 125 547
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-105 160 109	-82 683 216
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	342 005	-
Årets anskaffning	-	342 005
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	342 005	342 005
Ingående avskrivningar markanläggning	-10 883	-
Årets avskrivningar	-17 100	-10 883
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-27 983	-10 883
Ingående anskaffningsvärde mark	233 520 363	233 520 363
Årets anskaffning	2 473 730	-
Utgående anskaffningsvärde mark	235 994 093	233 520 363
Totalt bokfört värde enligt plan	746 904 198	769 522 384

Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	2 699 168	1 654 025
Årets anskaffning	-	1 045 143
Utgående anskaffningsvärde inventarier	2 699 168	2 699 168
Ingående avskrivningar inventarier	-383 269	-27 567
Årets avskrivningar	-539 834	-355 702
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-923 103	-383 269
Totalt bokfört värde enligt plan	1 776 065	2 315 899

Not 8 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-15 718 560	-16 324 925
Totalt	-15 718 560	-16 324 925

Not 9 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 600.000.000 kr till betalning under år 2026.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 343 267	-
Förutbetalda hyresintäkter	24 632 213	26 643 248
Övriga poster	437 296	119 657
Totalt	31 412 776	26 762 905

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	600 000 000	189 274 000
Totalt	600 000 000	189 274 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

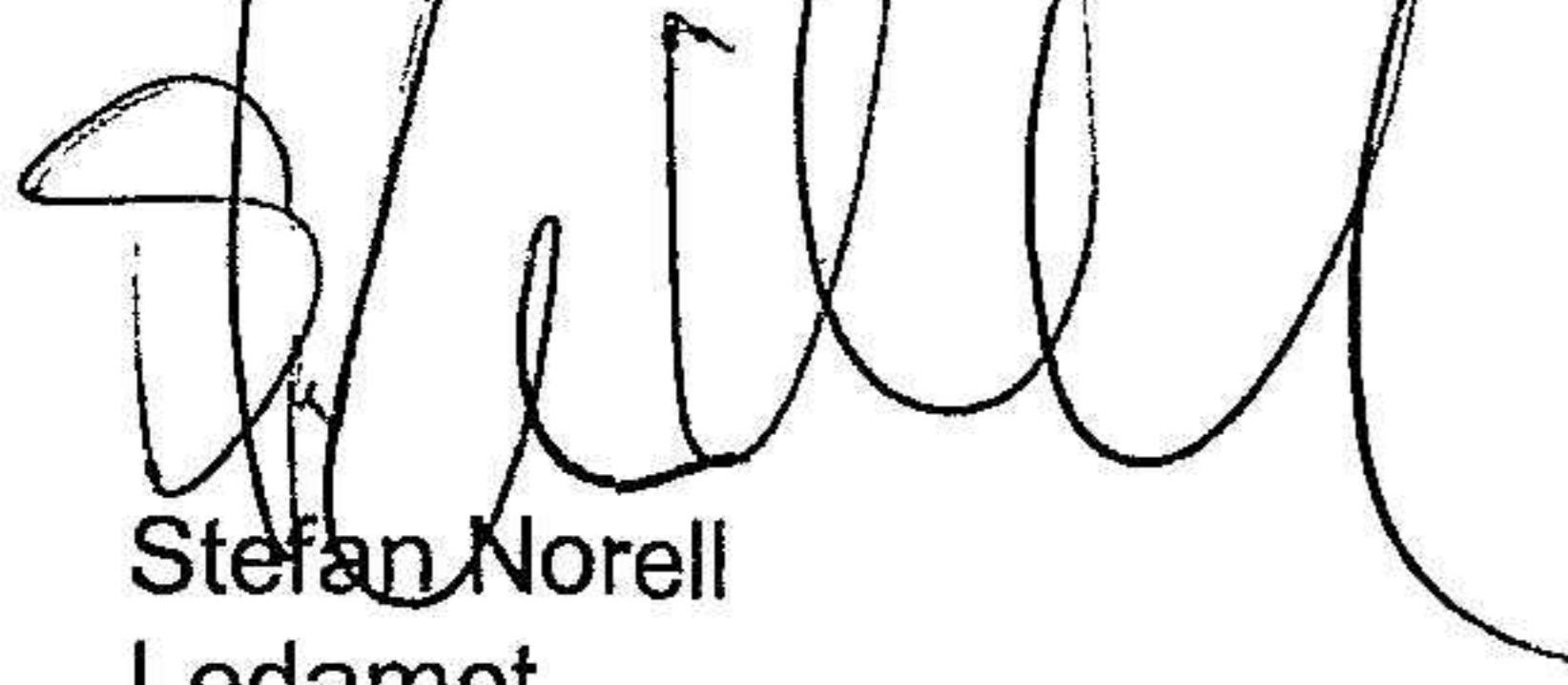
Not 13 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2024-06-05



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör



Stefan Norell
Ledamot



Jan Henriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10

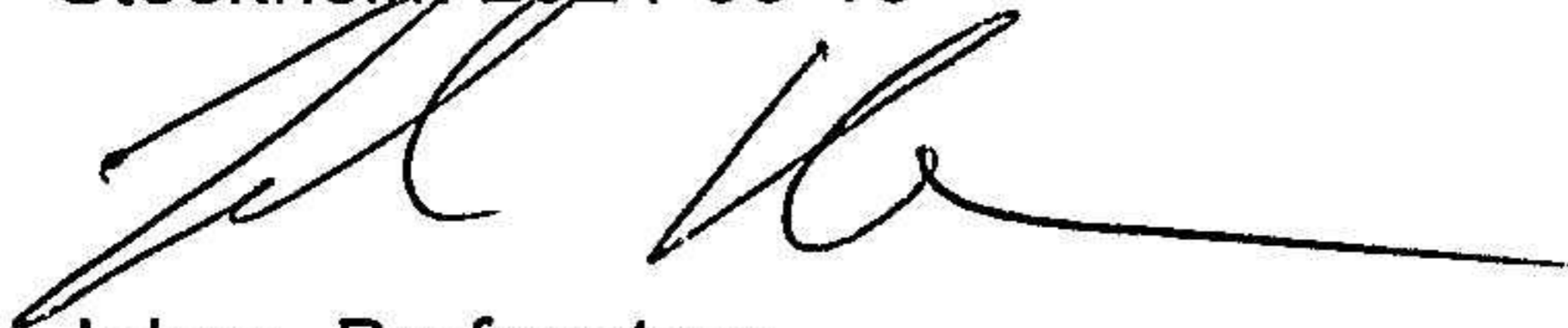


Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Boksexan Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-13



Johan Berfenstam
Verkställande direktör



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boksexan Fastighets AB, org.nr 559152-1470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Boksexan Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Boksexan Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Boksexan Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 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. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Boksexan Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman 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 Boksexan Fastighets AB 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 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. Den 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 revisions sed 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 10 juni 2024

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor