

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

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

Årsstämman den 10 april 2024 beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 maj 2024



Karl Runeberg

Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 ca 33 450 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 12 (12) 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 av fastighetssegment står beståndets 294 hyreslägenheter för ca 55 % av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 42 % och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 70 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Indexuppräknung sker årligen per första januari. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktie handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015. Koncernen har en anställd.

Bolagets resultat 2023 uppgår till -17 980 tkr (-22 831 tkr).

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 398 259 tkr (398 259 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,64

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges) ¹

	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	46 605	37 813	41 929	41 450	40 480
Driftnetto	30 253	26 994	28 421	26 099	25 361
Förvaltningsresultat	5 735	-9 668	10 742	14 177	10 566
Resultat före skatt	-12 089	-20 660	514	3 899	-1 549
Eget kapital	69 637	87 617	80 447	83 112	94 536
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, %	Neg	Neg	Neg	1,51	Neg
Räntetäckningsgrad, ggr	1,66	3,09	3,03	2,68	2,50
Soliditet, %	14,15	17,42	17,09	17,10	19,02
Överskottsgrad, %	64,91	71,39	67,78	62,97	62,65

(2,64) år och räntebindningstid till 0,61 (0,92) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 15 522 tkr (7 712 tkr).

Aktier och ägare

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

Det finns inga utestående optioner eller liknande avtal om försäljning av aktier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Operativt sett har räkenskapsåret gått enligt plan, med fokus på att identifiera och påbörja åtgärder som bedöms skapa värde för aktieägare och hyresgäster över tid. Exempelvis har bolaget under perioden:

- Träffat överenskommelse med Lejonfastigheter om en avtalsförlängning på tio år, med förbättrade hyresvillkor, efter att kommunen valt att samlokalisera sin matbespisning till närliggande serviceboenden i vår fastighet i Skäggetorp. I enlighet med avtalet kommer Bonäsudden att modernisera ytorna för Lejonfastigheters verksamhet. Arbetet med detta närmar sig färdigställande och hyresavtalet beräknas göras gällande under första kvartalet 2024.
- För övrigt bestånd, och i synnerhet fastigheten i Norrköping som tillträdades i slutet av oktober föregående år, arbetar bolaget med att identifiera åtgärder för värdeskapande fastighetsutveckling.

Förväntad framtida utveckling

Verksamheten verkar fortsatt för att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomin. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

¹ För definition av nyckeltal se not 21.

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	87 566 719
Årets resultat	-17 980 017
	<hr/>
	69 586 702

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras enligt följande

i ny räkning balanseras	69 586 702
	<hr/>
	69 586 702

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	2023	2022
Hysesintäkter	4	46 605	37 813
Övriga intäkter	4	1 441	3 309
Drift- och underhållskostnader	5	-17 233	-14 021
Fastighetsförsäkring		-560	-107
Driftnetto		30 253	26 994
Administrationskostnader	6	-4 754	-3 192
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	10	-19 588	-9 418
Förlust avyttring fastighet		-175	-24 052
Förvaltningsresultat		5 735	-9 668
Finansiella intäkter	7	304	86
Finansiella kostnader	8	-15 562	-8 109
Resultat efter finansiella kostnader		-9 522	-17 692
Lämnade koncernbidrag		-2 567	-2 968
Resultat före skatt		-12 089	-20 660
Aktuell skatt	9	-2 547	-2 171
Uppskjuten skatt	9	-3 344	0
Årets resultat		-17 980	-22 831

Rapport över finansiell ställning

2024043008422

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	467 610	481 508
Pågående nyanläggningar	11	7 329	783
Summa anläggningstillgångar		474 939	482 291
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	12	237	86
Skattefordringar		-	53
Övriga kortfristiga fordringar		1 534	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89	14
Kassa och Bank	13	15 466	20 502
Summa omsättningstillgångar		17 327	20 766
SUMMA TILLGÅNGAR		492 266	503 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	14	50	50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		69 587	87 567
Summa eget kapital		69 637	87 617
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	15	6 656	3 312
Summa avsättningar		6 656	3 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	398 153	398 116
Summa långfristiga skulder		398 153	398 116
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 385	840
Skulder till koncernföretag		2 567	2 968
Skatteskulder		269	-
Övriga kortfristiga skulder		42	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	11 557	10 087
Summa kortfristiga skulder		17 820	14 012
Summa skulder		422 629	390 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		492 266	503 057

Rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	80 397	80 447
Totalresultat			
Årets resultat	-	22 831	-22 831
Summa totalresultat 2022-12-31	-	22 831	-22 831
Transaktioner med aktieägare			
Utdelning	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		30 000	30 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	30 000	-30 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	87 566	87 617
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	87 566	87 617
Totalresultat			
Årets resultat	-	-17 980	-17 980
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-17 980	-17 980
Transaktioner med aktieägare			
Utdelning			
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	69 586	69 637

Rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	5 735	-9 668
Ej kassaflödespåverkande poster	19 588	9 418
<i>Rearesultat försäljning fastighet</i>	21	175
24 052		
Finansiella poster	330	-
Betald ränta	-15 550	-8 024
Betald skatt	-2 226	-631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 052	15 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/ minskning av rörelsefordringar	-1 649	1 084
Ökning/ minskning av rörelseskulder	968	-5 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 371	11 108
Investeringsverksamheten		
Avyttring av förvaltningsfastighet	-175	44 640
Investeringar	-12 236	-104 038
Erlagd utdelning	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 411	-59 398
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-33 741
Upptagna lån	-	-59 878
Erhållna aktieägartillskott	-	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	56 137
Årets kassaflöde	5 036	7 847
Likvida medel vid räkenskapsårets början	20 502	12 655
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15 466	20 502

2024043008423

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 Berzelli Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

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 Linköping 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 bolagsstämman 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
Hyresgäst anpassningar	10 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 förfalldagen 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 IFRS9 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 avtalslängder. 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 uppbära 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 398 259 460 kr som förfaller år 2025-2026. 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 förfalldagen, 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. Bolaget har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till delvis fast ränta.

I villkoren för bolagets banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 20 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2023-12-31.

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.

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2023-12-31				
Skulder till kreditinstitut	-	-	398 259	-
Räntor	4 284	12 531	13 302	-
Lev skulder	3 385	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	42	-	-	-
Summa	7 711	12 531	411 561	-

* Antagit stibor 3M om 4,07-2,5%

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2022-12-31				
Skulder till kreditinstitut	-	-	398 259	-
Räntor	3 452	10 357	37 335	-
Lev skulder	840	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	117	-	-	-
Summa	4 409	10 357	435 594	-

* Antagit Stimor 3M om 3%

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 2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2023-12-31
Upplåning	398 116	0	37	398 153
Summa	398 116	0	37	398 153

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	371 978	26 259	-121	398 116
Summa	371 978	26 259	-121	398 116

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 avtalslängder. 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

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	237	86
Övriga fordringar	1 534	14
Likvida medel	15 466	20 502
Maximal exponering för kreditrisk	17 237	20 602

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 IFRS9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	237	237
Övriga fordringar	1 534	1 534
Förutbetalda kostnader	195	195
Likvida medel	15 466	15 466
Summa	17 432	17 432

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 153	398 153
Leverantörsskulder	3 385	3 385
Övriga kortfr. skulder	42	42
Summa	401 580	401 580

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
Summa	20 857	20 857

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
Summa	399 074	399 074

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)	2023-12-31	2022-12-31
Totala skulder	422 629	415 441
Eget kapital	69 637	87 617
Skuldsättningsgrad, ggr	6,07	4,74

Räntetäckningsgrad

	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	25 803	23 802
Finansiella kostnader	15 562	7 703
Räntetäckningsgrad, ggr	1,66	3,09

Belåningsgrad

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	398 259	398 259
Fastigheternas marknadsvärde	714 080	738 440
Belåningsgrad, %	55,77	54,03

Soliditet

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	69 637	87 617
Balansomslutning	492 266	503 058
Soliditet, %	14,15	17,42

Not 4 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter exkl. tillägg	45 722	37 290
Hyrestillägg	883	523
Summa	46 605	37 813

Övriga intäkter

Fastighetsskatt	-	1 672
Övriga intäkter	1 441	1 637
Summa	1 441	3 309

Förfallostruktur, hyresvärde

	2023	2022
Inom 1 år	29 288	26 259
Senare än 1 men inom 2 år	22 240	19 567
Senare än 2 men inom 3 år	16 193	16 309
Senare än 3 men inom 4 år	13 336	11 527

Bonäsudden Fastighets AB
556991-6934

Senare än 4 men inom 5 år	13 060	8 776
Senare än 5 år	32 267	29 775
Summa	126 384	112 913

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 25 925 tkr/år (24 097). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter.

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-5 034	-5 010
Taxebundna kostnader	-6 995	-4 893
Löpande underhåll	-5 204	-4 118
Summa	-17 233	-14 021

Not 6 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	-3 158	-2 445
Övrig administration	-1 596	-748
Summa	-4 754	-3 193

Upplysning om revisorns arvode

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-237	-109
Summa	-237	-109

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 intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	304	86
Summa	304	86

Not 8 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader	-15 523	-7 712
Övriga finansiella kostnader	-39	-397
Summa	-15 562	-8 109

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 37,5 tkr (6 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklån.

Not 9 Inkomstskatt

	2023	2022
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-2 547	-2 171
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-
Summa	-2 547	-2 171

Uppskjuten skatt

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-	-
Summa	-	-

Total redovisad skattekostnad **-2 547** **-2 171**

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (20,6 %) 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

	2023	2022
Resultat före skatt	-12 089	-20 660
Årets skattekostnad	-2 547	-2 171
Skatt enligt svensk skattesats 20,6 %	2 490	4 256
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 922	5
Skatteeffekt av ej skattepl int	1	27
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	-
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	-1 064	-1 136
Ej avdragsgilla räntekostnader	-2 053	-368
Uppskjuten skatt hänförligt till direktavdrag	-	-
Skattemässigt resultat av avyttrade fastigheter	-	-4 955
Summa	-2 547	-2 171

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	537 726	509 536
Investeringar under året	4 908	103 255
Om-klassificering	783	156
Avyttringar under året	-	-75 222
Utgående ackumulerade bokfört värde	543 416	537 726

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 217	-53 329
Återförda avskrivningar från avyttring	0	6 530
Årets avskrivningar och nedskrivningar enligt plan	-19 590	-9 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 807	-56 217

Utgående planenligt restvärde 467 610 481 508

Varav anskaffningsvärde för mark 73 593 73 593

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 714 080 tkr (738 440) per 2023-12-31. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Verkligt värde baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut i 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 långsiktig inflation 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 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	783	156
Inköp	7 329	783
Om-klassificering	-783	-156
Summa	7 329	783

Not 12 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	649	317
Osäkra Fordringar	-412	-231
Summa	237	86

Not 13 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	15 466	20 502
Summa	15 466	20 502

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

	2023-12-31	2022-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	6 656	3 312
Summa	6 656	3 312

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

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	398 259	398 259
Uppläggningsavgift	-106	-144
Summa	398 153	398 116

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalade hyror	9 395	8 480
Upplupna räntekostnader	632	340
Övriga upplupna kostnader	1 530	1 267
Summa	11 557	10 087

Not 18 Ställda säkerheter och eventualefterförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	398 259	398 259
Summa	398 259	398 259

Not 19 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess moderbolag, vilket är närstående till bolaget. Debitering av business management fee om 4 089 tkr (3 523 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 2023.

Not 21 Ej kassaflödespåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Nedskrivningar av tillgångar	9 147	-
Avskrivningar av tillgångar	10 441	9 418
Summa	19 588	9 418

Not 22 Förslag av vinstdisposition

Fritt eget kapital	87 566 719
Årets resultat	-17 980 017
	69 586 702

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras enligt följande

i ny räkning balanseras	69 586 702
	69 586 702

Not 23 Händelser efter balansdagen

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

Not 24 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 27 februari 2024.

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

2024043008427

Penneo dokumentnyckel: 3P7Q0-X571A-QNSPH-OPBJP-C4HGL-K22JT

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."

Jonny Per-Olof Persson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19511206xxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2024-02-27 09:41:02 UTC



KARL RUNEBERG (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 19740627xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2024-02-27 12:55:08 UTC



Tomas Nils Arne Toll (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19691202xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-02-27 13:00:07 UTC



WILHELM BÖRJESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19911127xxxx

IP: 189.176.xxx.xxx

2024-02-27 13:33:36 UTC



Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-27 13:44:24 UTC



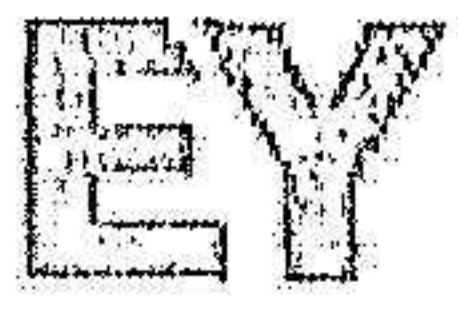
Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information 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

2024043008428

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bonäsudden Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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

2024043008429

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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-27 13:48:44 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>

Penneo dokumentnyckel: TKB55-0A16D-MH1K1-SH3IL-S10ZB-30CB5