

Årsredovisning
för
Boetten Fastigheter AB
556345-2753

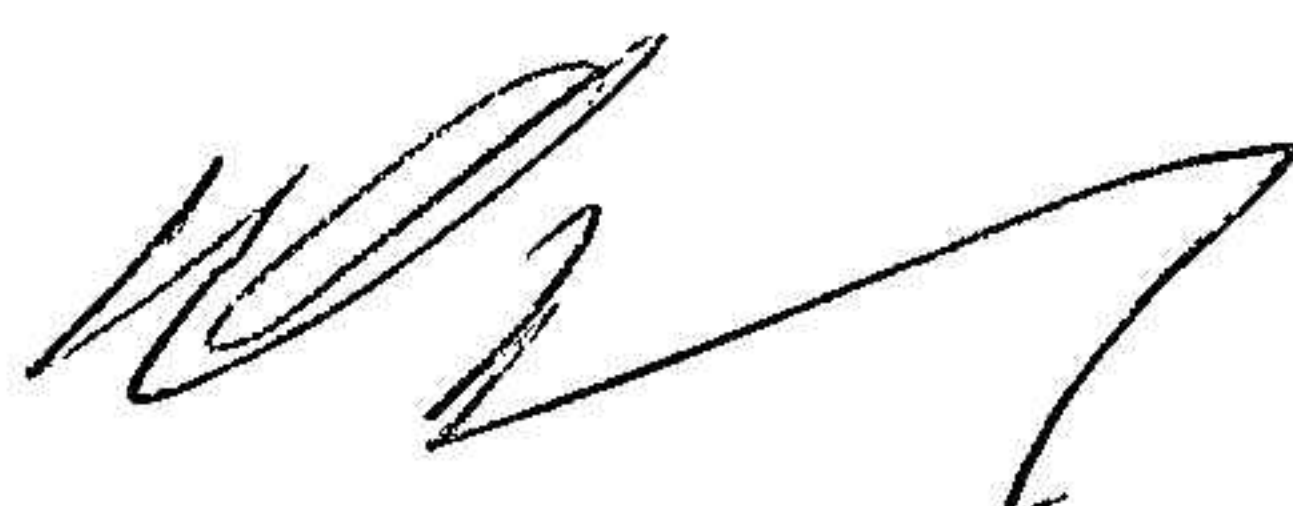
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Boetten Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Täby den 24 maj 2023



Niclas Nordlander

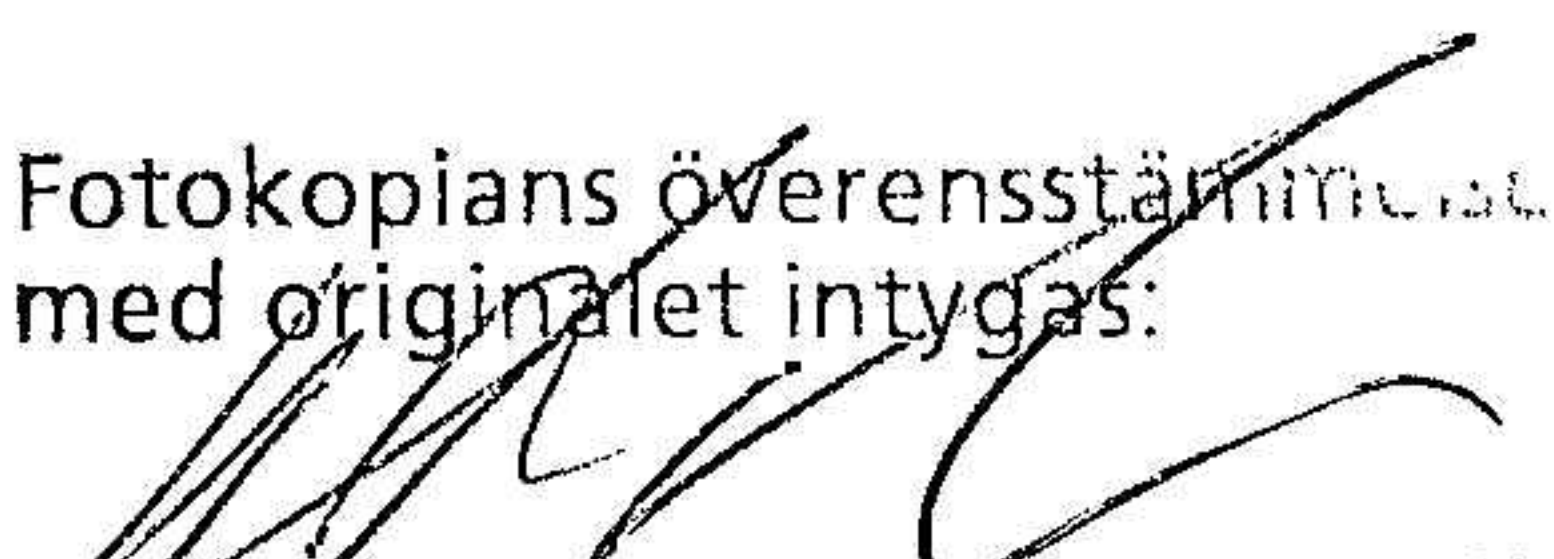
Årsredovisning
för
Boetten Fastigheter AB

556345-2753

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


NILLAS NORDLANDER

Styrelsen och verkställande direktören för Boetten Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

VD har ordet

När Coronahysterin äntligen la sig blev det krig i Europa vilket medfört höga elpriser, hög inflation, skakig börs samt en brant ränteuppgång. Tack vare vår tidigare försäljning av fastigheterna Vinkelhaken 2 och Snickarboden 1 sitter vi tryggt sett ur ett ränteperspektiv. Inflationen påverkar oss med högre drift - & underhållskostnader men vi är till stor del inflations säkrade då hyran i de flesta av våra kommersiella hyreskontrakt höjs med KPI.

Det rekordhöga elpriset har ej påverkat oss då vi sitter i bundna avtal t.o.m. hösten 2024.

Den skakiga börsen påverkar något då en del av vårt kapital är placerat i aktier och aktiefonder. Vår placeringsstrategi med regelbundna köp har medfört köplägen vid börsnedgången under hösten. Vid årsskiftet föreligger ett mindre nedskrivningsbehov av vårt aktieinnehav.

Vårt fastighetsbestånd i Gävle är intakt och fokus har legat på uthyrningsarbetet samt ett antal lokalanpassningar vid nya uthyrningar. I Arninge har vi inom fastigheten Skjutmättet 1 iordningsställt ytterligare yta åt Dormy Golf samt skrivit hyresavtal med Mjuk Biltvätt om en ny biltvättsanläggning. Avtalet är på 25 år. Byggnationen påbörjades under hösten och slutfördes under mars 2023.

Vi levererar ett resultat på 25 655 tkr vilket är bättre än budget vilket förklaras med högre ränteintäkter av kapital från försäljningen av fastigheterna Vinkelhaken 2 och Snickarboden 1. I övrigt ligger resultatet enligt budget.

Framåt ligger fokus på att utveckla våra befintliga fastigheter däribland vår obebyggda fastighet Vinkelhaken 4 i Arninge med en byggrätt på 1400 kvm samt mer aktivt titta på fastighetsförvärv i Gävle.

Vi kommer fortsätta utveckla vårt nya affärsområde inom kapitalplacering med ytterligare investeringar i aktier och fonder.

Vårt dotterbolag Boetten Bygg arbetar vidare i en för tillfället rätt kärv marknad. Ett överraskande VD avhopp under sommaren skapade en del osäkerhet men en ny VD är rekryterad och det andas en hel del optimism inför framtiden.

6

Täby i april 2023

Joakim Nordlander
VD Boetten Fastigheter AB

Bolagets säte

Bolaget har sitt säte i Täby

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Boetten Fastigheter AB utvecklar och förädlar och förvaltar fastigheter inom speciellt utvalda marknader. Företagets affärsidé är att med sin kompetens och sina kontakter i marknaden skapa, utveckla och genomföra fastighetsprojekt. Företaget investerar i fastigheter där bolagets stränga krav på lönsamhet, riskminimering och likviditetsflöde tillgodoses. Förutom egen fastighetsförädling, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning erbjuder Boetten genom dotterbolagen Boetten Bygg AB och Boetten Projektutveckling AB tjänster inom byggtreprenader, byggservice, projektledning samt kvalitetskontroll. Förvaltning av värdepapper bedrivs dels i moderbolaget Boetten Holding AB dels i dotterbolaget Boetten Finans AB.

Koncernförhållanden

Boetten Fastigheter AB är koncernens moderbolag. I koncernen ingår tre helägda dotterbolag: Boetten Finans AB, HB Nätet och KB Jura. Moderbolaget är dessutom huvudägare i Boetten Asset AB (52%) där dotterbolagen Boetten Bygg AB och Boetten Projektutveckling AB ingår. Vid räkenskapsårets utgång ägde och förvaltade koncernen 14(16) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om totalt ca 39 500 (82 500) kvm.

Boetten Fastigheter AB (Moderbolaget) äger och förvaltar 11(13) fastigheter varav i Täby 2 (3), i Huddinge 0 (1), i Enköping 1 (1) samt i Gävle 8(8).

KB Jura, ägt av Boetten Fastigheter AB till 99% samt av Boetten Finans med 1%, äger och förvaltar 1(1) fastigheten Stigslund 15:1 i Gävle.

HB Nätet, ägt av Boetten Fastigheter AB till 99,5% samt av Boetten Finans med 0,5%, äger och

förvaltar 1(1) fastigheten Söder 35:2 i Gävle.

Boetten Finans AB bedriver handel med värdepapper samt äger andelar i ovan nämnda bolag.

Boetten Projektutveckling AB bedriver konsult och byggledningsverksamhet.

Boetten Bygg AB bedriver entreprenadverksamhet .

Användning av finansiella instrument

Bolaget använder inga finansiella instrument

Ägarförhållanden

Boetten Fastigheter AB grundades 1989 av familjen Bo Nordlander. Bolaget är helägt av Boetten Holding AB. Antalet aktier är 300.000 st. varav 36.000 st. utgör A aktier med 10 röster per aktie och 264.000 st. är B aktier med 1 röst per aktie. Joakim Nordlander och Niclas Nordlander äger Boetten Holding AB.

Styrelse

MICHAEL COHEN, Lidingö född 1963, invald 2014
Styrelseordförande i Boetten Fastigheter AB,

Advokat, partner Walthon Advokater

JOAKIM NORDLANDER, Täby född 1972, invald 1992
VD i Boetten Fastigheter AB, Fastighetsingenjör, Fastighetsansvarig.

NICLAS NORDLANDER, Täby född 1972, invald 1992
Civilekonom, vVD i Boetten Fastigheter AB.

ERIK GAVELIN, Gävle förr 1985, invald 2022
Platschef Gävle Boetten Fastigheter AB

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

JOAKIM NORDLANDER, Täby född 1972, invald 1992

REVISOR

Ordinarie

MAGNUS THORLING, Vallentuna född 1970, invald 2003
Auktoriserad revisor.
Öhrlings Price Waterhouse Coopers

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	38 619	87 576	97 922	72 976	71 822
Resultat efter finansiella poster	26 742	929 152	38 810	27 391	19 568
Årets resultat	21 269	962 401	29 604	17 553	13 639
Balansomslutning	1 114 262	1 217 878	939 378	915 472	762 659
Justerat eget kapital	503 154	1 081 022	141 544	116 842	105 788
Soliditet (%)	45,2	88,6	15,1	12,8	13,9
Kassalikviditet (%)	140,6	4 381,3	217,7	209,3	238,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 000 000	3 156 000	67 957 787	962 401 382	1 063 515 169
Disposition enligt beslut av årsstämman:			362 401 382	-362 401 382	0
Utdelning på extra bolagsstämma				-600 000 000	-600 000 000
Årets resultat				21 269 049	21 269 049
Belopp vid årets utgång	30 000 000	3 156 000	430 359 169	21 269 049	484 784 218

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	430 359 169
årets vinst	21 269 049
	451 628 218

disponeras så att
i ny räkning överföres

451 628 218

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	38 618 638	87 575 987
Övriga rörelseintäkter		11 767 202	2 218 692
Fastighetskostnader exklusive avskrivningar	3	-17 262 659	-21 420 537
Avskrivningar		-4 994 087	-11 841 750
Bruttoresultat		28 129 094	56 532 392
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6	-8 544 646	-8 981 108
Resultat från andelar i koncernbolag(fastighetsbolag)		3 964 345	2 012 751
Övriga rörelsekostnader	7	0	-226 820 639
Rörelseresultat		23 548 793	-177 256 604
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper	8	5 000 952	589 477
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	1 125 841 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 807 740	-20 020 574
		3 193 212	1 106 410 705
Resultat efter finansiella poster		26 742 005	929 154 101
Bokslutsdispositioner	10	-1 086 587	-5 119 413
Resultat före skatt		25 655 418	924 034 688
Skatt	11	-4 386 369	38 366 694
Årets resultat		21 269 049	962 401 382

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	295 270 214	297 460 682
Inventarier, verktyg och installationer	13	80 389	137 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	9 876 300	48 950
		305 226 903	297 647 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	8 630 656	6 729 062
		8 630 656	6 729 062
Summa anläggningstillgångar		313 857 559	304 376 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		537 962	668 400
Fordringar hos koncernföretag	17	26 814 806	829 087 203
Övriga kortfristiga fordringar		681 408	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 781 923	1 752 260
		33 816 099	831 507 863
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	19	617 163 587	8 545 416
		617 163 587	8 545 416
<i>Kassa och bank</i>		149 424 623	73 448 432
Summa omsättningstillgångar		800 404 309	913 501 711
SUMMA TILLGÅNGAR		1 114 261 868	1 217 878 370

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		30 000 000	30 000 000
Reservfond		3 156 000	3 156 000
		33 156 000	33 156 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		430 359 169	67 957 787
Årets resultat		21 269 049	962 401 382
		451 628 218	1 030 359 169
Summa eget kapital		484 784 218	1 063 515 169
Obeskattade reserver	22	23 135 830	22 049 243
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	23	6 032 845	4 922 337
Övriga avsättningar		500 000	10 000 000
Summa avsättningar		6 532 845	14 922 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	30 271 139	96 541 532
Summa långfristiga skulder		30 271 139	96 541 532
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	704 520	5 484 500
Förskott från kunder	26	4 632 070	4 118 116
Leverantörsskulder		4 286 636	5 303 557
Skulder till koncernföretag	27	558 178 847	5 488 405
Skatteskulder		138 145	-1 810 632
Övriga kortfristiga skulder		115 498	354 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 482 120	1 911 763
Summa kortfristiga skulder		569 537 836	20 850 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 114 261 868	1 217 878 370

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 742 005	929 154 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-7 548 358	-886 987 330
Betald skatt		-4 976 322	-3 985 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		14 217 325	38 181 340
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		130 438	349 652
Förändring av kortfristiga fordringar		806 212 541	6 271 973
Förändring av leverantörsskulder		-1 016 921	-4 187 092
Förändring av kortfristiga skulder		-3 669 344	-13 180 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		815 874 039	27 435 697
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 573 393	-14 457 354
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	592 169 903
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		-609 089 082	-4 774 567
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-621 662 475	572 937 982
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-71 050 373	-604 947 047
Utbetald utdelning		-47 185 000	-24 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 235 373	-628 947 047
Årets kassaflöde		75 976 191	-28 573 368
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		73 448 432	102 021 800
Likvida medel vid årets slut		149 424 623	73 448 432

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Boetten Fastigheter ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

Boetten Holding AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 16. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Intäkter

Nettoomsättningen i Boetten Fastigheter AB består av hyresintäkter. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning. Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostäder

Stomme+grund	100 år
Tak	50 år
Fasad, fönster, våtrum	40 år
Inre ytskick lägenhet	20 år
Rör/VVS/Vent	40 år
El, Hissar	40 år

Arkivbyggnader

Stomme+grund	100 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Inre ytskick	40 år
Rör/VVS/Vent	40 år
El, Hissar	40 år

Lokalerbyggnader

Stomme + grund	100 år
Tak	50 år
Fasad, fönster	40 år
Inre ytskick	40 år
Rör/VVS/Vent	40 år
El, Hissar	40 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden

✓

(kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i bolagets koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna

skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

I moderföretaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror	37 894 520	87 554 988
Konsultintäkter	724 118	21 000
	38 618 638	87 575 988

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-7 534 794	-10 942 878
Reparationer och underhåll	-3 633 527	-4 253 784
Lokalanpassningar	-2 254 214	-2 172 364
Fastighetsskatt	-1 607 866	-1 944 376
Fastighetsskötsel	-2 212 580	-2 107 135
	-17 242 981	-21 420 537

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	8	8
	10	10
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-775 332	-790 332
Övriga anställda	-3 764 089	-3 432 480
	-4 539 421	-4 222 812
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-246 000	-246 000
Pensionskostnader för övriga anställda	-332 221	-320 012
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 487 245	-1 357 579
	-2 065 466	-1 923 591
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-6 604 887	-6 146 403
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 5 Operationell leasing

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 422 035 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	604 044	278 574
Senare än ett år men inom fem år	510 023	345 160
	1 114 067	623 734

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	-442 800	-512 745
	-442 800	-512 745

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Resultat avyttring fastigheter	0	-216 820 639
Garantiavsättningar	0	-10 000 000
	0	-226 820 639

Not 8 Resultat från övriga värdepapper

	2022	2021
Utdelningar	462 037	199 110
Ränteintäkter	4 964 339	0
Kapitalvinster	192 042	390 367
Nedskrivning aktier	-617 466	0
	5 000 952	589 477

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	1 125 841 802
	0	1 125 841 802

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-1 086 587	-1 146 031
Lämnat koncernbidrag	0	-3 973 382
	-1 086 587	-5 119 413

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		

Aktuell skatt	-3 116 527	-3 276 980
Uttagsbeskattning fastighetsskötsel	-159 334	-159 334
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 110 508	41 803 008
Totalt redovisad skatt	-4 386 369	38 366 694

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		26 582 671		928 994 767
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 476 030	20,60	-191 372 922
Ej avdragsgilla kostnader		-137 194		-47 436 539
Ej skattepliktiga intäkter		1 895 065		231 923 411
Återläggning periodiseringsfond		-417 813		-623 193
Schablonintäkt periodiseringsfond		-22 711		-21 530
Avsättning till periodiseringsfond		618 000		824 000
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		424 155		2 611 276
Lämnat koncernbidrag				818 517
Redovisad effektiv skatt	11,72	-3 116 528	0,35	-3 276 980

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 224 828	931 562 072
Inköp	2 840 511	4 717 698
Försäljningar/utrangeringar	-94 468	-543 054 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 970 871	393 224 828
Ingående avskrivningar	-95 764 147	-141 112 836
Försäljningar/utrangeringar		49 914 696
Årets avskrivningar	-4 936 511	-4 566 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 700 658	-95 764 147
Ingående uppskrivningar	0	23 233 667
Försäljningar/utrangeringar		-23 233 667
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp		0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp		0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	295 270 213	297 460 681
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	295 270 213	297 460 681
Verkligt värde	543 360 000	553 000 000
Bokfört värde byggnader	238 280 801	240 471 270
Bokfört värde mark	56 989 412	56 989 412
	295 270 213	297 460 682

Verkligt värde enligt ovan är baserat på styrelsens interna bedömning

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 071 610	4 071 610
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 071 610	4 071 610
Ingående avskrivningar	-3 933 645	-3 876 069
Årets avskrivningar	-57 576	-57 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 991 221	-3 933 645
Utgående redovisat värde	80 389	137 965

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 950	1 274 499
Inköp	9 847 300	29 000
Försäljningar/utrangeringar	-19 950	-1 254 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 876 300	48 950
Utgående redovisat värde	9 876 300	48 950

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 729 062	8 046 980
Inköp	1 951 595	50 000
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	-1 367 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 630 657	6 729 062
Utgående redovisat värde	8 630 657	6 729 062

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
KB Jura	99%	99%	99	3 775 370
HB Nätet	99,5%	99,5%	99	4 583 158
Boetten Finans AB	100%	100%	100	200 000
Boetten Asset AB	52%	52%	520	72 129
				8 630 657

	Org.nr	Säte
KB Jura	916582-1126	Täby
HB Nätet	916628-4852	Täby
Boetten Finans AB	556583-7415	Täby
Boetten Asset AB	556651-8683	Täby

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
KB Jura	13 203 836	6 766 758
HB Nätet	13 610 890	0
Boetten Asset AB	80	80
Mätslingan 17 AB	0	508 976 989
Snickarboden 1 AB	0	313 343 376
	26 814 806	829 087 203

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	4 163 508	0
Boetten Bygg jul - dec	1 033 026	1 114 127
Försäkringar	298 661	281 552
Övrigt	286 728	356 581
	5 781 923	1 752 260

Not 19 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Noterat aktieinnehav	15 105 501	6 949 220
Onoterat aktieinnehav	1 236 966	1 236 966
Noterat fondinnehav	8 438 587	359 230
Bundna ränteplaceringar	593 000 000	0
Nedskrivning aktier/fonder	-617 466	0
	617 163 588	8 545 416

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	36 000	100
Antal B-Aktier	264 000	100
	300 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	430 359 169
årets vinst	21 269 049
	451 628 218

disponeras så att i ny räkning överföres	451 628 218
---	-------------

Not 22 Obeskattade reserver

2022-12-31

2021-12-31

Periodiseringsfond 2016	0	1 913 413
Periodiseringsfond 2017	2 540 762	2 540 762
Periodiseringsfond 2018	2 917 368	2 917 368
Periodiseringsfond 2019	4 493 966	4 493 966
Periodiseringsfond 2020	6 183 734	6 183 734
Periodiseringsfond 2021	4 000 000	4 000 000
Periodiseringsfond 2022	3 000 000	0
	23 135 830	22 049 243
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4 765 981	4 542 144
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	110 246	104 516

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	4 922 337	46 725 345
Årets avsättningar	1 110 508	0
Under året återförda belopp		-41 803 008
Belopp vid årets utgång	6 032 845	4 922 337

Not 24 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Säkerheter ställda för egna avsättningar och skulder

Fastighetsinteckningar	297 150 800	297 150 800
	297 150 800	297 150 800

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag

Fastighetsinteckning	38 316 000	38 316 000
Företagsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	78 316 000	78 316 000

Not 25 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	9 599 999	15 741 872
SEB	20 671 140	80 799 660
Amorteras inom 1 år	704 520	5 484 500
	30 975 659	102 026 032

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0.
Bolaget har på balansdagen inga åtaganden i ränteswapar

Not 26 Förskott från kunder

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottshyror	4 632 070	4 118 116
	4 632 070	4 118 116

Not 27 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Boetten Finans AB	140 058	140 058
HB Nätet	0	147 945
Boetten Bygg AB	156 758	133 370
Boetten Holding AB	557 882 031	5 067 031
	558 178 847	5 488 404

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	300 796	238 998
Upplupna sociala avgifter	205 169	184 236
El/Vatten	644 488	574 292
Räntor	19 052	228 245
Övrigt	312 615	685 992
	1 482 120	1 911 763

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	4 994 087	11 841 750
Förändring av resultat i handelsbolag	-3 964 345	-1 367 917
Garantiavsättningar/Återföringar	-9 195 566	10 000 000
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	216 820 639
Anticiperad utdelning		-1 124 281 802
Nedskrivning aktieportfölj	617 466	
	-7 548 358	-886 987 330

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden

Täby den 24 maj 2023



Michael Cohen
Ordförande



Joakim Nordlander
Verkställande direktör



Niclas Nordlander
Ledamot



Erik Gavelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boetten Fastigheter AB, org.nr 556345-2753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Boetten Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Boetten Fastigheter ABs 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 balansräkningen för Boetten Fastigheter AB.

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 Boetten Fastigheter 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Boetten Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Boetten Fastigheter 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 24 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor