

Årsredovisning för

Bosam Fund I AB (publ)

559288-0073

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bosam Fund I AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-20 beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-05-20


Jesper Gustafsson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bosam Fund I AB (publ), 559288-0073, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Stockholm grundades 2019. Bosam har tagit fram en ny finansieringsmodell för primärt nyproducerade bostadsrättsfastigheter som möjliggör att en större del av finansiering upptas av bostadsrättsföreningen. Modellen är godkänd av Boverket och resulterar i lägre insatser vid köp av bostadsrätter i Bosam-finansierade bostadsrättsföreningar. På så sätt sänker Bosam trösklarna in på bostadsmarknaden för förstagångs köpare, primärt unga vuxna. Bosams modell är applicerbar på hela Sverige men lämpar sig bäst i tillväxtkommuner nära till lärosäten och arbetstillfällen. Det oberoende undersökningsföretaget Evidens konkluderade bland annat genom ett omfattande intervjuförfarande att Bosam har en marknadspotential i kategorin unga vuxna på 90 000 nya bostäder i de utvalda kommunerna.

Bosam har i Q1 2022 gett ut sin andra fastighetskredit till en Bosam-finansierad bostadsrättsförening. Bosams koncept och attraktivitet i rådande marknadsläge med stigande räntor och fördyrningar i produktionsled av bostäder har bevisat sig väl. Dock har kapitalanskaffningen varit utmanade till följd av oroligheter i omvärlden som gett avtryck i aktiviteten hos investerare och därmed utvecklingen av Bosam.

Under året har Bosam lanserat sitt kreditprövningsverktyg för smidigare och korrekt prövning av medlemmar vid inträde i Bosam-finansierade bostadsrättsföreningar. Verktyget har uppmärksammats en del i media och även erhållit pris för "Most Innovative API/Open Banking Model" på IBSi Global Fintech Innovation Awards 2022.

Bosam har under året förfinat sitt business Case och genomfört en rad förbättrande åtgärder i bolaget och dess instrument i syfte att öka attraktiviteten för investerare. Som ett resultat av detta förfiningsarbete har diskussioner med nya investerare inletts och sedan tidigare upparbetade kontakter återupptagits.

Bosam Koncernen består av fem bolag, Bosam Group Holding AB, Bosam Servicer AB, Bosam Originator AB, Bosam Management AB och Bosam Fund I AB (publ). Bosam Management AB är en hos finansinspektionen registrerad AIF-förvaltare och Bosam Originator AB ett finansiellt institut registrerat hos Finansinspektionen.

Bolagets verksamhet består i att förvärva och managera låneportföljer bestående av fastighetskrediter utgivna av Bosam Originator AB samt emittera vinstandelslån i två olika klasser till finansierande av förvärven.

Flerårsöversikt

	2022	Belopp i kr 2020/2021
Resultat efter finansiella poster	-10 016	0
Soliditet %	100	100

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	500 000	0	0
Årets resultat			-10 016
Belopp vid årets utgång	500 000	0	-10 016

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Belopp i kr

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årets resultat	-10 016
Summa	-10 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

*2022-01-01-
2022-12-31*

Balanseras i ny räkning	-10 016
Summa	-10 016

2023062713036

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2020-12-07- 2021-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 827	0
Summa rörelsekostnader		-11 827	0
Rörelseresultat		-11 827	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 135	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324	0
Summa finansiella poster		1 811	0
Resultat efter finansiella poster		-10 016	0
Resultat före skatt		-10 016	0
Årets resultat		-10 016	0

2025062713037

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank

489 984

500 000

Summa kassa och bank

489 984

500 000

Summa omsättningstillgångar

489 984

500 000

SUMMA TILLGÅNGAR

489 984

500 000

2023062713038

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Summa bundet eget kapital

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-10 016

0

Summa fritt eget kapital

-10 016

0

Summa eget kapital

489 984

500 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

489 984

500 000

2023062713039

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Uppllysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bosam Group Holding AB, org nr 559221-7813.

2023062713040

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jesper Gustafsson Datum
Verkställande direktör

Jens Ismunden Datum
Styrelseordförande

Thomas Lindqvist Datum
Styrelseledamot

Karl Svantemark Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Niklas Paulsson
Auktoriserad revisor

2023062713041

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."

2023062713042

JESPER GUSTAFSSON

Verkställande direktör

Serienummer: 19820213xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-24 13:56:08 UTC



THOMAS LINDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19500426xxxx

IP: 213.163.xxx.xxx

2023-05-24 15:05:27 UTC



KARL SVANTEMARK

Styrelseledamot

Serienummer: 19801009xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-05-25 08:05:48 UTC



JENS ISMUNDEN

Styrelseordförande

Serienummer: 19761206xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-26 11:15:19 UTC



Niklas Paulsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19620723xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2023-05-26 11:24:04 UTC



Penneo dokumentnyckel: OD1WG-1JA4V-6708V-OY2DJ-E3S4E-6CQOI

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



Building a better
working world

2025062713043

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bosam Fund I AB (publ), org.nr 559288-0073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bosam Fund I AB (publ) för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bosam Fund I AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bosam Fund I AB (publ) 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

2023062713044

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 Bosam Fund I AB (publ) för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bosam Fund I AB (publ) 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 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. 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Niklas Paulsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Niklas Paulsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19620723xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2023-05-26 11:23:07 UTC



2023062713045

Penneo dokumentnyckel: VCKVB-0JJ18-8YWFV-APY1F-EVMEP-4NJ3X

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>