

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Bonäsudden Fastighets AB
556991-6934

Arsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Bolagets resultaträkning	4
Bolagets balansräkning	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, balansräkning och revisionsberättelse har fastställts på årsstämman den

Årsstämman den 21 maj 2025 beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 maj 2025


Lars Eric Gustafsson
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Bonäsudden Fastighets AB
556991-6934

Arsredovisning omfattar:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonäsudden Fastighets AB, 556991-6934, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Information om verksamheten

Bonäsudden Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger 11 fastigheter i Östergötland.

Beståndet omfattar per 31 december 2024 ca 33 105 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 11 (12) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 49 % (46 %) av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 (294) hyreslägenheter för ca 52 % (55 %) av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 46 % (46 %) och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 91 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Indexuppräknning sker årligen per första januari. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och P&E Fastighetspartner AB. Koncernen har en anställd.

Bolagets resultat 2024 uppgår till 64 tkr (-17 980 tkr)

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog bolaget extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 395 596 tkr (398 259 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 0,64 (1,64) år och räntebindningstid till 0,23 (0,61) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 15 867 tkr (15 522 tkr).

Bolaget har efter balansdagen träffat överenskommelse med SBAB om förlängning av den del av bolaget skuld som förfaller 3 juni 2025, uppgåendes till ca 335 665 tkr. Överenskommelsen görs gällande from 3 juni 2025 med en överenskommen kapitalbindning tom. 30 april 2027. Räntan fastställs i samband med villkorsändringsdatumet per 3 juni 2025.

I samband med detta träffades även överenskommelse om en kreditfacilitet om 52 500 tkr samt byggnadskreditiv om 20 000 tkr, öronmärkta för att finansiera pågående värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt av Trasten 9 i Norrköping. Koncernen har möjlighet att nyttja kreditfaciliteten via maximalt tre st. utbetalningar tom. 8 augusti 2025 samt byggnadskreditivet tom. 8 februari 2026. Räntan fastställs i samband med respektive utbetalningsdatum.

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

Påbörjat ett arbete med att energieffektivisera fastighetsbeståndet och förbättra dess miljöklassificering.

Färdigställt lokalanpassningar till förmån för Lejonfastigheter, där bolaget under föregående år träffade en överenskommelse om avtalsförlängning på tio år till förbättrade villkor.

Har kommit vidare och påbörjat en ROT-renovering och ombyggnation av Trasten 9 i centrala Norrköping, innefattandes en modernisering av 70 lägenheter, fem lokaler samt garage. Renoveringen beräknas färdigställas under hösten 2026.

Intill årsskiftet avyttrat en mindre fastighet till bokfört värde. Försäljningen i enlighet med bolagets strategi om att centralisera beståndet och effektivisera verksamhetens förvaltningsekonomi. Bolaget har även under året varit aktiva i att titta på fastighetsförvärv i syfte att utöka fastighetsvolymen i Linköping och Norrköping. Bolaget har lämnat bud, men något förvärv har inte genomförts.

Förväntad framtida utveckling

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

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.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)¹

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	49 132	46 605	37 813	41 929	41 450
Driftnetto	34 633	30 253	26 994	28 421	26 099
Förvaltningsresultat	20 320	5 735	-9 668	10 742	14 177
Resultat före skatt	2 642	-12 089	-20 660	514	3 899
Eget Kapital	69 701	69 637	87 617	80 447	83 112
Avkastning på eget kapital %	0,05	Neg	Neg	Neg	1,51
Räntetäckningsgrad	1,88	1,66	3,09	3,03	2,68
Soliditet %	14,47	14,15	17,42	17,09	17,10
Överskottsgrad %	70,49	64,91	71,39	67,78	62,97

¹För definition av nyckeltal se not 26.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Balanserade vinstmedel	69 587
Årets resultat	64
	<u>69 651</u>

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	69 651
	<u>69 651</u>

Styrelsens förslag till behandling av resultatet

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Bolagets resultaträkning			
Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	4	49 132	46 605
Övriga intäkter	4	1 460	1 441
Drift- och underhållskostnader	5	-15 596	-17 233
Fastighetsförsäkringar		-363	-560
Driftnetto		34 633	30 253
Administrationskostnader	6	-4 959	-4 754
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	10,11	-7 772	-19 588
Förlust avyttring fastighet		-1 582	-175
Förvaltningsresultat		20 320	5 735
Resultat av försäljning av andelar i koncernföretag		2 876	-
Finansiella intäkter	7	269	305
Finansiella kostnader	8	-15 909	-15 562
Resultat efter finansiella kostnader		7 556	-9 522
Avsättningar i periodiseringsfond		-1 827	
Lämnade koncernbidrag		-3 087	-2 567
Resultat före skatt		2 642	-12 089
Aktuell skatt	9	-2 267	-2 547
Uppskjuten skatt	9	-311	-3 344
ÅRETS RESULTAT		64	-17 980

Rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10,11	469 323	467 610
Pågående nyanläggningar	12	4 327	7 329
Summa anläggningstillgångar		473 650	474 939
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	668	237
Övriga kortfristiga fordringar		328	1 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343	89
Likvida medel	14	16 711	15 466
Summa omsättningstillgångar		18 051	17 327
SUMMA TILLGÅNGAR		491 701	492 266
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	50	50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		69 651	69 587
Summa eget kapital		69 701	69 637
Avsättningar			
Periodiseringsfonder	16	1 827	-
Uppskjutna skatteskulder	17	6 968	6 656
Summa avsättningar		8 795	6 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	59 931	398 153
Summa långfristiga skulder		59 931	398 153
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	335 665	-
Leverantörsskulder		1 715	3 385
Skulder till koncernföretag		3 087	2 567
Aktuella skatteskulder		2	269
Övriga kortfristiga skulder		1 810	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 996	11 557
Summa kortfristiga skulder		353 274	17 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		491 701	492 266

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	87 566	87 617
Total resultat			
Årets resultat		-17 980	-17 980
Summa totalresultat 2023-12-31	0	-17 980	-17 980
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	50	69 586	69 637
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	69 586	69 637
Total resultat			
Årets resultat		64	64
Summa totalresultat 2024-12-31	0	64	64
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	69 651	69 701

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		20 320	5 735
Ej kassaflödespåverkande poster	23	7 772	19 588
Finansiella poster		269	330
Rearesultat försäljning av fastighet		1 582	175
Betald ränta		-15 871	-15 550
Betald skatt		-2 265	-2 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 807	8 052
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		521	-1 649
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-3 287	968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 040	7 371
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-10 464	-12 236
Avyttring av förvaltningsfastighet		2 539	-175
Avyttring av dotterbolag		2 724	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 201	-12 411
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/minskning (-) lån		-2 595	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 595	-
Årets kassaflöde		1 244	-5 036
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		15 466	20 502
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		16 710	15 466

ank=20250526:2025052700653

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Fastighets AB med organisationsnummer 556991-6934 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets verksamhet omfattar att äga 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 intäktsförs 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 22 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
Hyresgästpassningar	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 förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Nedskrivning

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

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar.

På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Hyresfordringar

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulderarnas 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 goit 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 uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att bolaget löpande får in hyresinbetalningar.

Bolaget har tre externa lån på totalt 395 664 616 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 (273,6 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 2024-12-31.

Koncernen har efter balansdag träffat överenskommelse med SBAB om förlängning av den del av bolaget skuld som förfaller 3 juni 2025, uppgåendes till ca 335 665 tkr samt avtalat om en kreditfacilitet om 52 500 tkr samt byggnadskreditiv om 20 000 tkr, öronmärkta för att finansiera pågående värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt av Trasten 9 i Norrköping.

I uppdaterade villkoren för bolagets skuldfinansiering finns det krav på att bolagets belåningsgrad inte får vara över 70 procent och att amortering om en procent per år utgår vid en belåningsgrad överstigande 65 procent, i övrigt är villkoren som framgår ovan fortsatt gällande.

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.

Tabellerna nedan reflekterar status per balansdagen och beaktar således inte överenskommelse uppdaterade villkor som träffats efter balansdagen.

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Övr 5 år
2024-12-31				
Skulder till kreditut	-	335 665	60 000	-
Räntor	3 047	11 946	14 322	-
Lev skulder	1 715	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	1 003	-	-	-
Summa	5 765	347 611	74 322	-

* Antagit stibor 3m om 2,19-2,39 %

2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Övr 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	398 259	-
Räntor	4 284	12 531	13 302	-
Lev skulder	3 385	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	42	-	-	-
Summa	7 711	12 531	411 561	0

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

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

	2024-01-01	Kassaflöde från finans	Ej kassa- flöde påverk.	2024-12-31
Upplåning	398 153	-2 595	38	395 596
Summa	398 153	-2 595	38	395 596

	2023-01-01	Kassaflöde från finans	Ej kassa- flöde påverk.	2023-12-31
Upplåning	398 116	-	37	398 153
Summa	398 116	-	37	398 153

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 avtalstider. 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	668	237
Kortfristiga fordringar	328	1 534
Likvida medel	16 711	15 466
Maximal exponering för kreditrisk	17 707	17 237

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	668	668
Övriga fordringar	328	328
Förutbetalda kostnader	343	343
Likvida medel	16 711	16 711
Summa	18 050	18 050

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfr skulder till kreditinstitut (fast ränta)	59 931	59 931
Kortfr skulder till kreditinstitut	335 665	335 665
Leverantörsskulder	1 715	1 715
Övriga kortfr skulder	1 851	1 851
Summa	399 162	399 162

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
Långfr skulder till kreditinstitut	398 153	398 153
Leverantörsskulder	3 385	3 385
Övriga kortfr skulder	42	42
Summa	401 580	401 580

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 justerat eget kapital genom balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Totala skulder	420 608	422 629
Eget kapital	69 701	69 637
Skuldsättningsgrad, ggr	6,03	6,07
Räntetäckningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto - admin kost + finansiella intäkt	29 943	25 803
Finansiella kostn	15 909	15 562
Räntetäckningsgrad, ggr	1,88	1,66
Belåningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	395 596	398 259
Fastigheternas marknadsvärde	714 700	714 080
Belåningsgrad, %	55,35	55,77
Soliditet	2024-12-31	2023-12-31
Justerat eget kapital	71 151	69 637
Balansomslutning	491 701	492 266
Soliditet, %	14,47	14,15
Not 4 Hyresintäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter exkl. tillägg	48 361	45 722
Hyrestillägg	771	883
Summa	49 132	46 605
Övriga intäkter		
Fastighetsskatt	-	-
Övriga intäkter	1 460	1 441
Summa	1 460	1 441
Förfallostruktur, hyresvärde		
	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	21 844	29 288
Senare än 1 men inom 2 år	18 689	22 240
Senare än 2 men inom 3 år	14 985	16 193
Senare än 3 men inom 4 år	14 137	13 336
Senare än 4 men inom 5 år	5 531	13 060
Senare än 5 år	21 330	32 267
Summa	96 516	126 384

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tills vidare har ett hyresvärde som uppgår till 24 321 tkr/år (25 925tkr). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter.

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-4 884	-5 034
Taxebundna kostnader	-6 750	-6 995
Löpande underhåll	-3 962	-5 204
Summa	-15 596	-17 233

Not 6 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	-2 969	-3 158
Övr administration	-1 990	-1 596
Summa	-4 959	-4 754

Upplysning om revisorns arvode

	2024	2023
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	-171	-237
Summa	-171	-237

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

Not 7 Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	269	304
Summa	269	304

Not 8 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader	-15 871	-15 523
Övr finansiella kostnader	-37	-39
Summa	-15 909	-15 562

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

Not 9 Inkomstskatt

	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-2 267	-2 547
Aktuell skatt hänförlig till fg år	-	-
Summa	-2 267	-2 547

Uppskjuten skatt

	2024	2023
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-311	-3 344
Summa	-311	-3 344
Total redovisad skattekostnad	-2 578	-5 891

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

	2024	2023
Resultat före skatt	2 642	-12 089
Årets skattekostnad	-2 578	-2 547
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	-544	2 490
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	593	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	664	-1 922
Skatteeffekt av avyttrade fastigheter	-228	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	-
Skatteeffekt av skillnad i bokförd och skattemässiga avskrivningar	-1 326	-1 064
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 425	-2 053
Uppskjuten skatt	-311	-3 344
Uppskjuten skatt hänförlig till avyttrade fastigheter	-	-
Summa	-2 578	-5 891

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	543 416	537 726
Omklassificering	2 616	783
Investeringar	386	4 908
Avyttring	-4 635	-
Utrangering	-	-
Utg ack bokfört värde	541 783	543 416
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack avskrivningar	-75 807	-56 217
Återförda avskrivning från avyttring	654	-
Utrangering	-	-
Återföring av tidigare års nedskrivningar	3 225	-
Årets avskrivning och nedskrivningar enligt plan	-10 386	-19 590
Utg ack bokfört värde	-82 314	-75 807
Utg planenligt restvärde	459 470	467 610
Varav anskaffningsvärde för mark	72 630	73 593

Not 11 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	-	-
Omklassificering	10 463	-
Utrangering	-	-
Investeringar under året	-	-
Utg ack bokfört värde	10 463	-
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack avskrivningar	-	-
Återförda avskrivning från avyttring	-	-
Utrangering	-	-
Årets avskrivning och nedskrivningar enligt plan	-610	-
Utg ack bokfört värde	-610	-
Utg planenligt restvärde	9 853	-

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 714 700 tkr (714 080) per 2024-12-31. 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 avkastningskrav.

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	7 329	783
Inköp	10 077	7 329
Omklassificering	-13 079	-783
Utg ack bokfört värde	4 327	7 329

Not 13 Hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	668	649
Osäkra fordringar	-	-412
Summa	668	237

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	16 711	15 466
Summa	16 711	15 466

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 15 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 16 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	1 827	-
Summa	1 827	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	6 968	6 656
Summa	6 968	6 656

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

Not 18 Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	60 000	398 259
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	335 665	-
Uppläggningsavgift	-69	-106
Summa	395 596	398 153

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	8 044	9 395
Upplupna räntekostnader	354	632
Övriga upplupna kostnader	2 598	1 530
Summa	10 996	11 557

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	395 665	398 259
Summa	395 665	398 259

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess moderbolag, vilket är närstående till bolaget. Debitering av business management fee om 4 096 tkr (4 089 tkr). I övrigt har inga andra koncerninterna köp eller försäljning av tjänster mellan bolagen.

Not 22 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inga anställda och inget arvode till styrelseledamöter har utgått under 2024.

Not 23 Ej kassaflödespåverkande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Nedskrivningar av tillgångar	-3 225	9 147
Avskrivningar av tillgångar	10 997	10 441
Summa	7 772	19 588

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital	69 586 702
Årets resultat	63 829
Summa	69 650 531

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så här

i ny räkning balanseras	69 650 531
Summa	69 650 531

Not 25 Händelser efter balansdagen

Koncernen har efter balansdag träffat överenskommelse med SBAB om förlängning av den del av bolaget skuld som förfaller 3 juni 2025, uppgåendes till ca 336 mkr samt avtalat om en kreditfacilitet om 52 500 tkr samt byggnadskreditiv om 20 000 tkr, öronmärkta för att finansiera pågående värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt av Trasten 9 i Norrköping. Se ytterligare information i stycke Finansiering i Förvaltningsberättelsen.

Not 26 Definitioner

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 vår elektroniska signatur

Lars Eric Gustafsson
Styrelseordförande

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Verkställande direktör

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

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

WILHELM PER BÖRJESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 317b987f051a4c[...]dd5c067259a7e

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-04-23 06:37:03 UTC



KARL JOHAN RUNEBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 73c0382bb694cd[...]6620e9d55d2cb

IP: 83.248.xxx.xxx

2025-04-23 06:54:57 UTC



Lars Eric Gustafsson

Styrelseledamot

Serienummer: 741954f57ff979[...]d1188c9280add

IP: 192.165.xxx.xxx

2025-04-23 07:23:23 UTC



Jonny Per-Olof Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 3854416c2dc0ce[...]53f5b34bdfa10

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-04-23 14:53:41 UTC



Jonny Per-Olof Persson

VD

Serienummer: 3854416c2dc0ce[...]53f5b34bdfa10

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-04-23 14:53:41 UTC



Johan Fredrik Axel Eklund

Auktoriserad revisor

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 15:34:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

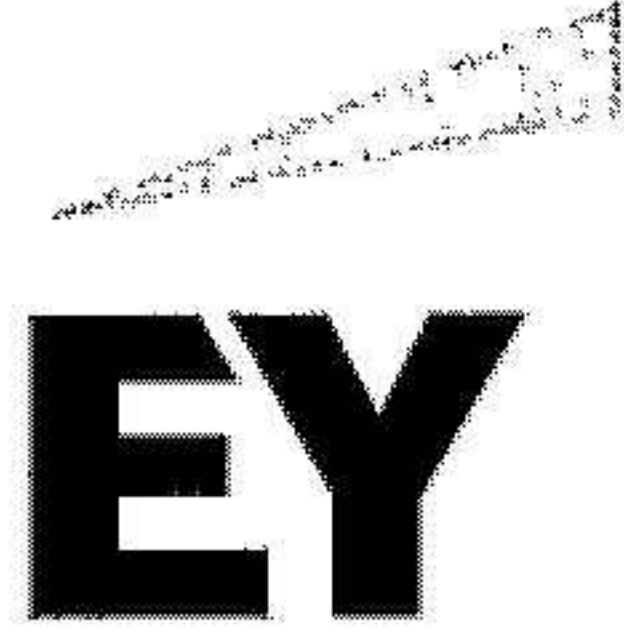
Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250526:2025052700667

Penneo dokumentnyckel: AYLC1-Y0WW5-6ZRJH-BWP10-4XEZK-UGRAT



Shape the future
with confidence

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 rapporten över finansiell ställning.

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 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.

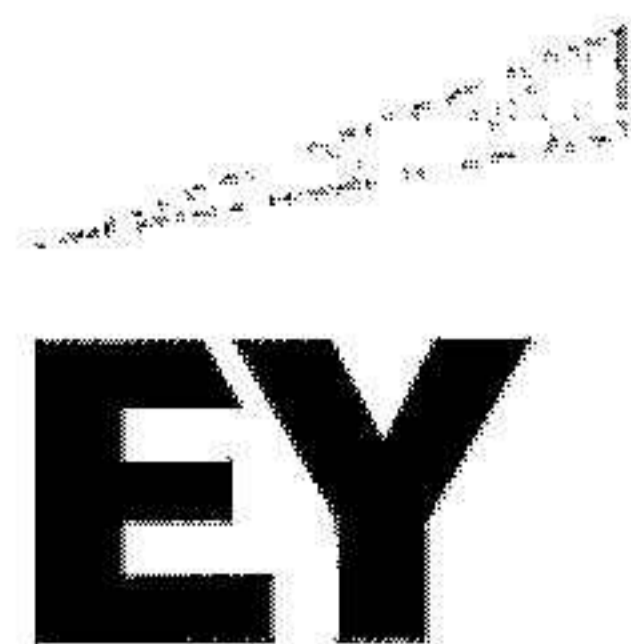
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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 av Bonäsudden Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 15:46:20 UTC



ank=20250526:2025052700670

Penneo dokumentnyckel: A8SJU-WUJTC6-NR0QH-DEAD6-WSRE0-SN1PO

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.