

Årsredovisning

för

Boet Bostad Holding AB

559088-6551

Räkenskapsåret

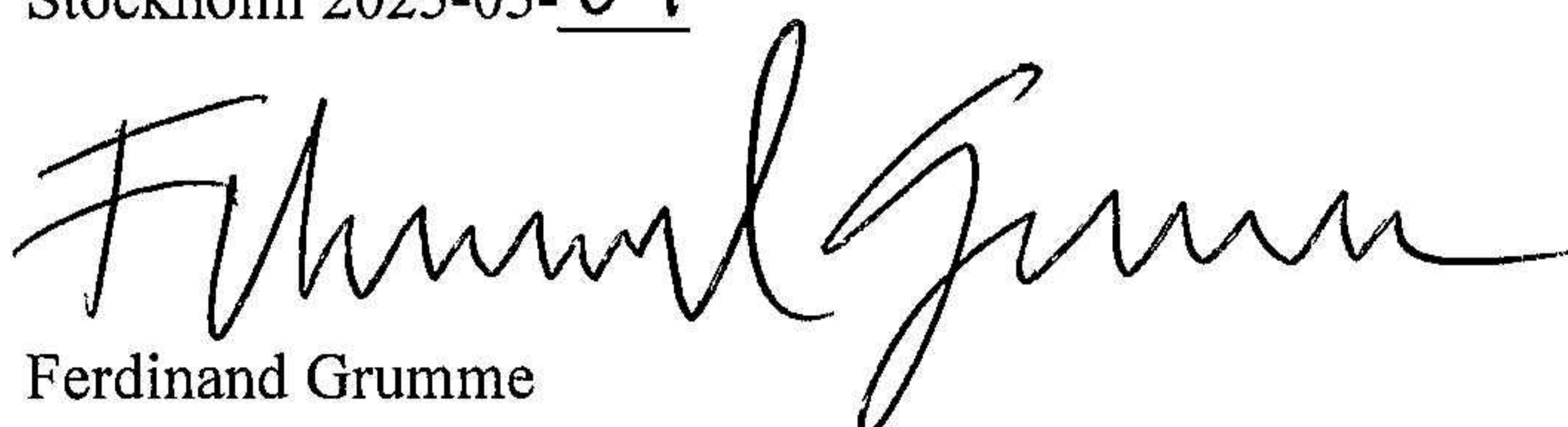
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Boet Bostad Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-08. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-08


Ferdinand Grumme

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303290

Styrelsen och verkställande direktören för Boet Bostad Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Boet Bostad Holding AB (publ) skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

I februari 2024 inleddes inflyttning i projektet Hammarö i Karlstad och i mars 2024 inleddes inflyttning i projektet Näringsgrenen i Linköping.

Under räkenskapsåret har man även återlämnat fastigheten Luleå Filten 1 till Luleå kommun.

Efter räkenskapsårets slut kommer markanvisningen Luleå Bivacken 1 återtas till Luleå kommun.

Nedskrivning av dess värde i koncernen har skett i böckerna 2024.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -13 118 tkr (-18 261 tkr) och eget kapital till 249 819 tkr (262 826). Boet Bostads finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	29 911	14 369	2 214	0
Förvaltningsresultat	-7 381	-20 485	-21 397	46 701
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	249 819	262 937	281 198	245 932
Balansomslutning	727 517	787 115	657 797	393 143
Soliditet	34,3%	33,4%	42,7%	62,6%

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303291

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpande, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken utvärderar styrelsen löpande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på eventuella outnyttjade låneramar och placeringar.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Boet Bostad Holding AB (publ) ägs till 25,7% av Fredrik Söderberg, 25,7% av Ferdinand Grumme, 7,1% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 556746-0976, 10,3% av K2A Knaus & Andersson Fastigheter AB, org.nr. 556943-7600 och 31,2% av övriga aktieägare.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-6 317 717
Årets resultat	2 148 637
	<u>186 330 129</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

186 330 129

186 330 129

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	3	29 911	14 369
Övriga rörelseintäkter	3	664	363
Produktions- och driftskostnader	4	-8 683	-3 300
Driftöverskott		21 893	11 432
Central administration	4, 5, 6	-7 940	-4 339
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		12 517	-15 863
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-12 713	0
Värdeförändring finansiella instrument		1 283	-1 925
Rörelseresultat		15 040	-10 695
Finansiella intäkter	7	772	1 087
Finansiella kostnader	8	-23 193	-10 877
Förvaltningsresultat		-7 381	-20 485
Resultat före skatt		-7 381	-20 485
Inkomstskatter	9	-5 736	2 224
ÅRETS RESULTAT		-13 117	-18 261

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	-13 117	-18 261
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-13 117	-18 261
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		0	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-13 117	-18 261

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2024-12-31 2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	714 369	765 567
Derivat	11	0	0
Andra långfristiga fordringar	12	242	242

Summa anläggningstillgångar **714 611** **765 809**

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	13	488	285
Övriga fordringar	14	387	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	523	291
Likvida medel	16	11 507	20 559

Summa omsättningstillgångar **12 906** **21 306**

SUMMA TILLGÅNGAR **727 517** **787 115**

2025051303294

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	879	879
Övrigt tillskjutet kapital	17	190 499	190 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		58 441	71 559
Summa eget kapital		249 819	262 937
Summa eget kapital		249 819	262 937
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	23 660	17 926
Räntebärande skulder	19	445 000	195 720
Derivat	11	0	1 283
Summa långfristiga skulder	20	468 660	214 929
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	0	286 032
Leverantörsskulder		1 604	13 131
Skatteskulder		236	354
Övriga kortfristiga skulder	22	429	361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 769	9 371
Summa kortfristiga skulder		9 038	309 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		727 517	787 115

2025051303295

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	879	190 499	89 820	0	281 198
Årets resultat			-18 261	0	-18 261
Utgående eget kapital 2023-12-31	879	190 499	71 559	0	262 937
Ingående eget kapital 2024-01-01	879	190 499	71 559	0	262 937
Årets resultat			-13 117	0	-13 117
Utgående eget kapital 2024-12-31	879	190 499	58 441	0	249 819

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 417 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	15 040	-10 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	12 713	0
Orealiserade värdeförändringar	-12 517	17 788
Värdeförändring finansiella instrument	-1 283	0

13 953

7 093

Erhållen ränta	772	1 087
Betald ränta	-28 161	-9 274
Betald inkomstskatt	-3	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-13 439

-1 094

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-653	54
Förändring av rörelseskulder	-9 210	-37 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-23 302

-38 220

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-27 767	-163 670
Investeringsstöd	55 467	0
Utrangering av fastighet	23 301	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

51 001

-163 428

Finansieringsverksamheten

Upptagna räntebärande skulder	459 123	184 097
Amortering av räntebärande skulder	-495 874	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-36 751

184 097

Årets kassaflöde

-9 052

-17 551

Likvida medel vid årets början

20 559

38 110

Likvida medel vid årets slut

16

11 507

20 559

2025051303297

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	3	0	1 152
Bruttoresultat		0	1 152
Central administration	4, 5, 6	-284	-1 347
		-284	-195
Resultat från andelar i koncernföretag	26	0	7 580
Finansiella intäkter	7	568	774
Finansiella kostnader	8	0	-232
Resultat efter finansiella poster		284	7 927
Bokslutsdispositioner	27	1 864	299
Resultat före skatt		2 149	8 226
Skatt på årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		2 149	8 226

2025051303298

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	18 032	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 032	50
Summa anläggningstillgångar		18 032	50
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		182 592	197 093
Övriga fordringar	14	0	0
Summa kortfristiga fordringar		182 592	197 093
Kassa och bank	16	1 595	539
Summa omsättningstillgångar		184 187	197 632
SUMMA TILLGÅNGAR		202 219	197 682

2025051303299

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		879	879
Summa bundet eget kapital		879	879
Fritt eget kapital			
Överkursfond		190 499	190 499
Balanserat resultat		-6 318	-14 544
Årets resultat		2 149	8 226
Summa fritt eget kapital		186 330	184 181
Summa eget kapital		187 209	185 060
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	0
Skulder till koncernföretag		14 927	12 586
Övriga kortfristiga skulder	22	0	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	81	0
Summa kortfristiga skulder		15 010	12 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 219	197 682

2025051303300

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	879	190 499	-14 544	176 834
Årets resultat			8 226	8 226
Utgående eget kapital 2023-12-31	879	190 499	-6 318	185 060
Ingående eget kapital 2024-01-01	879	190 499	-6 318	185 060
Årets resultat			2 149	2 149
Utgående eget kapital 2024-12-31	879	190 499	-4 169	187 209

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 417 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt tillskott från aktieägarna.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-284

-195

-284

-195

Erhållen ränta

568

774

Betald ränta

0

-232

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

284

347

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

14 501

-23 224

Förändring av rörelseskulder

2 389

-7 600

Kassaflöde från den löpande verksamheten

17 174

-30 477

Investeringsverksamheten

Lämnade aktieägartillskott

-17 982

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-17 982

0

Finansieringsverksamheten

Erhållna koncernbidrag

1 864

0

Erhållen utdelning

0

12 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 864

12 000

Årets kassaflöde

1 056

-18 477

Likvida medel vid årets början

539

19 016

Likvida medel vid årets slut

1 595

539

2025051303302

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Boet Bostad Holding AB (publ), org nr 559088-6551, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Boet Bostad Holding AB (publ):s kontor är beläget på Rimbogatan 8, Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Ändrade och kommande förändringar av redovisningsprinciper

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC trätt i kraft som har en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Koncernredovisning

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Boet Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande upprättas ingen segmentredovisning.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. För Boet Bostad sker intäktsredovisningen med nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Ersättning till anställda och styrelse

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

2025051303305

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303306

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet redovisas i rörelseresultatet som Realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303307

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar fastigheter redovisas på separata rader i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande. Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

Finansiella instrument

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303308

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan derivat, likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat. Koncernen har haft ränteswappar som värderats till verkligt värde via resultaträkningen

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga finansiella skulder i koncernen klassificeras i följande värderingskategori:

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

2025051303309

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303310

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Not 3 Intäkter

Koncernens intäkter hänför sig i sin helhet till Sverige. Intäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	29 911	14 369	0	0
Koncernintern fakturering	0	0	0	1 152
Övriga rörelseintäkter	664	297	0	0
Summa	30 575	14 666	0	1 152

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Produktions- och driftskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-8 683	-3 141	0	0
Projektering	0	-159	0	0
Summa	-8 683	-3 300	0	0

Central administration	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	-3 309	-2 254	0	0
Lokalkostnader	-703	-437	0	0
IT-kostnader	-478	-434	-6	0
Förbrukningsmaterial	-95	-47	0	0
Reklamkostnader	-201	0	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 478	-475	-219	-1 275
Övriga kostnader	-675	-692	-59	-72
Utvecklingskostnader	0	0	0	0
Summa	-7 940	-4 339	-284	-1 347

Not 5 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner	-2 031	-3 033	0	0
Sociala avgifter	-765	-1 189	0	0
Pensionskostnader	-462	-678	0	0
Summa	-3 258	-4 900	0	0

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen			
	2024		2023	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter	-75	-59	-150	-47
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktören	-1 613	-441	-945	-297
(varav pensionskostnader)	(-436)	(-104)	(-353)	(-86)
Övriga anställda	-856	-265	-2 214	-845
Summa	-2 544	-765	-3 309	-1 189

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

Medelantal anställda har under året uppgått till 2(3) personer.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	50%	33%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-188	-160	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	-90	0	0	0
	-278	-160	0	0

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	772	1 087	568	774
Summa	772	1 087	568	774

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-23 193	-10 877	0	-232
Summa	-23 193	-10 877	0	-232

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-3	-16	0	0
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-5 733	1 843	0	0
- avseende finansiella derivat	0	397	0	0
Summa	-5 736	2 224	0	0

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-7 381	-20 485	2 149	8 226
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	1 520	4 220	-443	-1 695
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-10 141	-35	-1	-911
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1 650	6	384	2 472
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	1 238	-1 967	60	134
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	-5 736	2 224	0	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	765 567	617 760
Investeringar i fastigheter	27 767	163 670
Investeringsstöd	-55 467	0
Utrangering fastigheter:	-41 167	
Värdeförändringar	17 669	-15 863
Summa	714 369	765 567

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303314

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod	15-16 år	15-16 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 4,1 och 5,0 %	Mellan 4,1 och 5,0 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 6,2 och 7,1 %	Mellan 6,2 och 7,1 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%	5,0%
Inflation	2,0%	2,0%

Värderingsmodell

Hysesinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hysesinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303515

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 38 278 tkr.

Not 11 Derivat

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	-1 283	642
Värdeförändringar	1 283	-1 925
Summa	0	-1 283

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	242	242
Summa	242	242

Not 13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	553	285	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-65	0	0	0
Utgående redovisat värde	488	285	0	0

Åldersfördelade kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	330	285	0	0
Mindre än 2 mån	105			
2-6 mån	61			
6-12 mån	52	0	0	0
Mer än 12 mån	5	0	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	553	285	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-65	0	0	0
Summa kundfordringar	488	285	0	0

Not 14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	387	171	0	0
Summa	387	171	0	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	153	151	0	0
Förutbetalda drifts- och administrations-kostnader	269	0	0	0
Övriga poster	101	140	0	0
Summa	523	291	0	0

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	11 507	20 559	1 595	539
Summa	11 507	20 559	1 595	539

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303317

Not 17 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Summa
Per 2022-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378
Förändring 2023	0	0	0	0
Per 2023-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378
Förändring 2024	0	0	0	0
Per 2024-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 037	-4 037	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	27 696	22 228	0	0
- avseende finansiella derivat	0	-265	0	0
Summa	23 660	17 926	0	0

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2024 uppgår till 26 888 (32 401) tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 4 346 (12 806) tkr.

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	445 000	195 720
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	286 032
Summa	445 000	481 752

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 20 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	445 000	195 720
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa	445 000	195 720

Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpande, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken utvärderar styrelsen löpande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på eventuella outnyttjade låneramar och placeringar.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2024			Summa
	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Kundfordringar	0	0	488	488
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	387	387
Likvida medel	0	0	11 507	11 507
Summa	0	0	12 624	12 624
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	445 000	445 000
Derivat	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	1 604	1 604
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	4 066	4 066
Summa	0	0	450 670	450 670

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303320

Koncernen	2023			Summa
	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Kundfordringar	0	0	285	285
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	137	137
Likvida medel	0	0	20 559	20 559
Summa	0	0	21 223	21 223
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	286 032	286 032
Derivat	1 283	0	0	1 283
Leverantörsskulder	0	0	13 131	13 131
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	9 732	9 732
Summa	1 283	0	308 895	310 178

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande lånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moms	218	91	0	0
Sociala avgifter	78	184	0	0
Övriga poster	133	86	0	36
Summa	429	361	0	36

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	0	70	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	22	0	0
Upplupna räntekostnader	0	4 968	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	3 132	0	0	0
Övriga poster	3 637	4 311	81	0
Summa	6 769	9 371	81	0

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	581 670	581 670	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	158 364	7 914	0	0
Summa	740 034	589 584	0	0

Fastighetsinteckningar respektive pantsatta aktier i dotterbolag avser ställda säkerheter för räntebärande lån hos Collector Bank och Swedbank AB.

Not 25 Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	445 000	0	445 000	129 000
Summa	445 000	0	445 000	129 000

Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	12 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-4 420
Summa	0	7 580

Not 27 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	1 864	299
Summa	1 864	299

2025051303321

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2025051303522

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 590	7 170
Förvärv	0	0
Ovillkorade aktieägartillskott	17 982	4 420
Försäljningar/Avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 572	11 590
Ingående nedskrivningar	-11 540	-7 120
Försäljningar/Avyttringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	-4 420
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 540	-11 540
Utgående redovisat värde	18 032	50

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Boet Bostad AB	559145-7188	Stockholm	100,0%	18 032

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Koncern och moderbolag innehar andelar i följande dotterbolag (indirekt innehav)

Boet Bostad Projekt 2 AB	559136-5837	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 3 AB	559150-7594	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 32 AB	559276-5951	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 33 AB	559276-5969	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Utveckling AB	559091-6606	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Produktion AB	559105-6667	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 31 AB	559182-2134	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Fotbollen 1 AB	559145-7162	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Guldskrinet AB	559145-7196	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 34 AB	559316-1226	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 35 AB	559316-1200	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 36 AB	559316-1218	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 37 AB	559338-7078	Stockholm	100,0%

Summa

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 29 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Dotterföretag				
Fordringar	0	0	182 592	197 093
Skulder	0	0	14 927	12 586

Information om ersättning till styrelseledamöter, den verkställande direktören samt ledande befattningshavare återfinns i not 5. Det har inte skett några övriga transaktioner med närstående.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets slut kommer markanvisningen Luleå Bivacken 1 återtas till Luleå kommun. Nedskrivning av dess värde i koncernen har skett i böckerna 2024.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)	
Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-6 317 717
Årets resultat	2 148 637
	<u>186 330 129</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	<u>186 330 129</u>
	<u>186 330 129</u>

2025051303323

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Söderberg
Ordförande, styrelseledamot

Ferdinand Grumme
Verkställande direktör, styrelseledamot

Erik Rune
Styrelseledamot

Anders Längnäs
Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Boet Bostad Holding AB
Org.nr. 559088-6551

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Boet Bostad Holding AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Boet Bostad Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

2025051303328



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2025 08:22

SENT BY OWNER:
Madelene Nises · 08.04.2025 12:05

DOCUMENT ID:
SJMF1BOzCkg

ENVELOPE ID:
SJWYkrOfCye-SJMF1BOzCkg

DOCUMENT NAME:

Boet Bostad Holding AB (publ) - Koncernårsredovisning 2024_IFRS
_ink RB.pdf
39 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ferdinand Grumme ferdinand.grumme@boetbostad.se	Signed Authenticated	08.04.2025 12:32 08.04.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/07) IP: 104.28.31.63
2. ANDERS LÄNGNÄS anders.langnas@screencapital.se	Signed Authenticated	08.04.2025 13:40 08.04.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/23) IP: 37.123.156.177
3. FREDRIK SÖDERBERG fredrik@soderbergfastigheter.se	Signed Authenticated	08.04.2025 15:49 08.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/31) IP: 90.229.225.141
4. PETER SÖDERBERG peter@soderbergfastigheter.se	Signed Authenticated	08.04.2025 15:59 08.04.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/04) IP: 90.229.225.141
5. ERIK RUNE erik@ewtr.se	Signed Authenticated	08.04.2025 17:37 08.04.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/24) IP: 213.80.51.206
6. PATRIK HÖGSTRÖM patrik.hogstrom@cedra.se	Signed Authenticated	10.04.2025 08:22 09.04.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/03) IP: 83.172.125.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed