20230511105528

Styrelsen för

Bohild Fastigheter Holding AB

Org nr 559318-3774

får härmed upprätta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	7
Rapport över totalresultat – koncernen	7
Balansräkning – koncernen	8
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	10
Kassaflödesanalys – koncernen	11
Resultaträkning – moderbolaget	12
Rapport över totalresultat – moderbolaget	12
Balansräkning – moderbolaget	13
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	15
Kassaflödesanalys – moderbolaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	53

Undertecknad, styrelseledamot i Bohild Fastigheter Holding AB intygar, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 5 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 8 maj 2023

Emil Haraldsson

bohild

20230511105529

Styrelsen för

Bohild Fastigheter Holding AB

Org nr 559318-3774

får härmed upprätta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	7
Rapport över totalresultat – koncernen	7
Balansräkning – koncernen	8
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	10
Kassaflödesanalys – koncernen	11
Resultaträkning – moderbolaget	12
Rapport över totalresultat – moderbolaget	12
Balansräkning – moderbolaget	13
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	15
Kassaflödesanalys – moderbolaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	53

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

bohild

20230511105530

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bohild Fastigheter Holding AB org nr 559318-3774, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 5 maj 2023. Rapporten har upprättats i tusentals svenska kronor, tkr, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Hyresintäkter, mkr	62,7	1,7
Driftsöverskott, mkr	30,3	0,5
Förvaltningsresultat, mkr	-35,5	-6,5
Periodens resultat, mkr	5,9	2,7
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	1 726,5	204,1
Uthyrningsgrad bostadsrörelsen, %	99,3	100,0
Uthyrningsgrad kommersiella fastigheter, %	94,9	–
Överskottsgrad, %	48,3	31,3
Balansomslutning, mkr	1 779,2	232,4
Soliditet, %	2,0	4,9
Soliditet exklusive vinstandelslån*)	43,6	37,1

Definitioner: se not 27

*)Vinstandelslån skiljer sig från ordinarie lån, bland annat har emittenten rätt att konvertera lånen till kapitaltillskott vid kapitalbrist

Verksamheten

Koncernen

Bolagen ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Bohild Fastigheter Holding AB med säte i Stockholm samt totalt 28 (13) direkt och indirekt ägda dotterbolag.

Bolagets stamaktier och preferensaktier ägs till 100% av BRE Exegio AB org. nr 559318-3766.

Bolagets affärsidé är att skapa en stabil avkastning genom långsiktigt och aktivt ägande av hyresbostäder samt samhällsfastigheter där det går att sänka CO2-avtrycket. Geografiskt är fokus på växande städer i Sverige.

Koncernen har under året förvärvat fastigheter i Helsingborg, Älmhult, Osby och Östersund. Totalt har koncernen under 2022 förvärvat 22 fastigheter till ett värde om 1 398,7 mkr.

20230511105531

Den generella värdeutvecklingen på marknaden återspeglas i koncernens fastighetsbestånd. Avseende räntemarknaden och finansieringskostnader är koncernen delvis skyddad mot ränteuppgångar då den externa belåningen till viss del är räntesäkrad genom fasträntevillkor, i enlighet med koncernens interna riktlinjer. Sett till stabil avkastning och stark ägarstruktur har koncernen goda möjligheter att genomföra framtida förvärv.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. utförs av Brunswick Real Estate. Teknisk och ekonomisk förvaltning av dotterbolagen utförs av externa underleverantörer.

2022 har präglats av politiska osäkerheter, accelererande inflation, kraftigt ökade energipriser samt stigande marknadsräntor. Dessa omvärldsfaktorer har fått negativ påverkan på koncernens verksamhet. I förvaltningsresultatet för 2022 har kostnadssidan primärt påverkats i form av höga energipriser samt generell kostnadsinflation. Hyresavtalen för de kommersiella lokalerna har indexklausuler som innebär att hyrorna väsentligt justerats upp per 1 januari 2023. För bostäder har hyreshöjningen varit lägre än den generella inflationen, och därmed kostnadsökningarna, då hyrorna förhandlas årligen i enlighet med den svenska hyressättningsmodellen och inte justeras i linje med allmänna index. Den positiva effekten av dessa hyresjusteringar har delvis vägt upp den negativa effekt på fastighetsvärderingarna som ökade avkastningskrav medfört.

Det förändrade omvärldsläget bedöms få begränsade effekter på nyuthyrningar och begränsad risk för kreditförluster och konkurser då bostäder generellt är motståndskraftiga mot konjunktursvängningar. *Samma begränsade risk anses föreligga för koncernens kommersiella lokaler eftersom majoriteten av de* kommersiella hyresgästerna är skolor och vårdföretag med främst offentlig finansiering i grunden.

Finansieringskostnaderna har ökat i takt med att marknadsräntorna gått upp under året. Bolaget har emellertid en majoritet av kreditvolymen räntesäkrad vilket begränsar uppgången. Vidare följer koncernen den ekonomiska utvecklingen framöver för att säkerställa efterlevnad av bolagets finansiella åtaganden.

Koncernen bedömer, trots omvärldsläget, att utsikterna är goda för en fortsatt stark finansiell ställning med stabila kassaflöden.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktierna i koncernen.

Resultat

Koncernen

Hyresintäkterna uppgick under året till 62,7 (1,7) mkr. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 0,7 (0,0) % för bostadsrörelsen och 5,1 (0,0) % för kommersiella lokaler. Ökningen av hyresintäkterna drivs främst av årets förvärv och helårseffekt från fastigheter förvärvade under 2021.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -32,4 (-1,2) mkr. Ökningen är främst driven av helårseffekt från fastigheter förvärvade under 2021 samt från förvärv under 2022.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 30,3 (0,5) mkr för fastighetsrörelsen.

20230511105532

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -23,1 (-6,0) mkr. Finansnettot uppgick till -42,7 (-1,0) mkr där ökningen främst beror på förvärv under 2022. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till -35,5 (-6,5) mkr.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdering av samtliga fastigheter sker årsvis och utförs av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderas.

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till 79,1 (17,3) mkr varav fastigheter förvärvade 2022 motsvarar 62,6 mkr eller en värdeuppgång om 4,3 % jämfört med förvärvsvärdet. Värdeförändringar inkluderar även skatterabatter och transaktionskostnader avseende förvärv motsvarande 38,5 mkr. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om -19,6 (-3,7) mkr och inkomstskatt om -0,1 (0,0) mkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 5,9 (2,7) mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 8,0 (1,3) mkr. Moderbolagets resultat före skatt består främst av resultat från andelar i dotterbolag samt värdeförändring av vinstandelslån.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till -11,8 (-0,1) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -628,5 (-180,2) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 632,6 (207,3) mkr.

Investeringar

Koncernen

Förvärv under året

Under året förvärvades 22 fastigheter via bolag till en summa av 1 398,7 (186,0) mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick totalt till 44,6 (0,8) mkr under året. Investeringar i beståndet består i huvudsak av energieffektiviseringar.

20230511105533

Finansiering

Koncernen

Koncernens finansiering består delvis av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av vinstandelslån som tas upp av moderbolaget och lånas vidare till respektive dotterbolag. Vinstandelslånen per 31 december 2022 uppgick till 739,0 (74,7) mkr.

I maj utdelades 19 914 kronor till preferensaktieägaren i enlighet med ordinarie årsstämma daterad den 4 maj 2022.

Under året har ägaren tillskjutit totalt 19,0 mkr i form av ovillkorade aktieägartillskott.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 16.

Moderbolaget

Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

Soliditeten uppgick till 3,7 (4,1) %. Moderbolagets likvida medel var 19,1 (0,0) mkr.

Hållbarhet

Den övergripande ambitionen för Bohilds hållbarhetsarbete är att skapa meningsfull och mätbar förändring i riktning mot en miljömässigt mer hållbar förvaltning och bättre levnadsvillkor för alla som vistas i och runt Bohilds fastigheter. Varje fastighet ska utvecklas positivt under bolagets ägande med kontinuerliga förbättringar av energibehovet och bidra till en hållbar stadsutveckling med attraktiva och trygga miljöer för människor att bo och verka i. Verksamhetens fokus ligger just på förändringsarbetet. Hållbarhet är en naturlig och integrerad del av verksamheten som ska bidra till värdehöjande förvaltning och utveckling av fastigheterna och därigenom Bohilds övergripande affärsidé om en god och stabil ekonomisk avkastning. Bohilds hållbarhetsarbete utgår från nya EU-taxonomin, EUs Sustainable Finance Disclosure Regulation samt FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling.

Koncernen förhåller sig till principerna för UN Global Compact och UN PRI, som undertecknas av Brunswick Real Estate, bolagets leverantör av bolags- och kapitalförvaltningstjänster. Förutom de globala målen bygger hållbarhetsarbetet på att följa gällande tillämpliga lokala, nationella och internationella lagar och förordningar, vilka är ett krav gentemot samarbetspartners och leverantörer. Vidare så erkänner Bohild de vetenskapliga bevis om att den mänskliga aktiviteten sedan industrialismen accelererar klimatförändringarna på jorden, som bland annat leder till extremväder, stigande havsnivåer, minskad biologisk mångfald och utrotning av arter. Bohild åtar sig därför att aktivt arbeta och bidra till att hålla den globala temperaturökningen under två grader Celsius, helst under 1,5 grader – som Parisavtalet stipulerar.

Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året.

20230511105534

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Koncernens fastigheter avser hyresfastigheter. De risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden som bedöms vara störst är höjda avkastningskrav. Därutöver bedöms även vakansgrad och kostnadsutveckling ha en påverkan på fastighetsvärdet, medan faktorn hyresutveckling bedöms ha en begränsad påverkan.

Finansiering

Finansieringsrisk definieras som risken att koncernen inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver, eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyrning. För att begränsa risken regleras den tillsammans med övriga finansiella risker i bolagets finanspolicy.

Policyn stipulerar ett långsiktigt belåningsgradsmål om 65-70% exklusive vinstandelslån. Nettobelåningsgraden uppgick till 54,2% per 31 december 2022. Finansieringen är fördelad på två finansiärer i enlighet med finanspolicyn. Kapitalbindningstiden uppgår till 3,7 år (policykrav är minst 2 år) och genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 2,7 år vilket är i linje med kravet i finanspolicyn (3 år +/- 1,5 år).

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Ingen ersättning har utgått till styrelsen i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med BRE Exegio AB, org. nr 559318-3766. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till BRE Exegio AB för dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Under 2023 fortsätter koncernen sin strategi med ytterligare förvärv av hyresbostäder och samhällsfastigheter i starkt växande områden, vilket tillsammans med affärsidén om långsiktigt ägande och hållbarhetsmålen kommer att stärka koncernens ställning.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat, 7 971 424 kronor, balanserat resultat, 20 921 701 kronor samt överkursfond 1 580 000 kronor, totalt fritt eget kapital, 30 473 125 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	30 473 125
Summa	**30 473 125**

20230511105535

Resultaträkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
	1		
Hyresintäkter	4	62 725	1 710
		62 725	**1 710**
Driftskostnader		-16 547	-396
Reparations- och underhållskostnader		-3 347	-48
Fastighetsskatt		-1 063	-41
Övriga fastighetskostnader	6	-11 459	-690
Fastighetskostnader		**-32 416**	**-1 175**
Driftsöverskott		**30 310**	**535**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5, 6, 7	-23 108	-5 955
Finansiella intäkter	8	7	–
Finansiella kostnader	8	-42 741	-1 033
Förvaltningsresultat		**-35 533**	**-6 453**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	79 100	17 253
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-60	–
Värdeförändring vinstandelslån	16	-25 075	-4 482
Värdeförändringar derivat	8	7 144	–
Resultat före skatt		**25 576**	**6 319**
Aktuell skatt	9	-95	45
Uppskjuten skatt	9	-19 588	-3 703
Årets resultat		**5 893**	**2 660**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		7 971	1 314
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 078	1 346
		5 893	**2 660**

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
Årets resultat		5 893	2 660
Årets totalresultat		**5 893**	**2 660**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		7 971	1 314
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 078	1 346
		5 893	**2 660**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105536

Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 726 451	204 029
Inventarier	11	49	71
Derivat	16	7 144	–
Nyttjanderättstillgångar	12	15 351	–
Uppskjutna skattefordringar	17	3	–
Summa anläggningstillgångar		**1 748 997**	**204 100**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	557	138
Övriga fordringar	18	8 042	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 279	246
Likvida medel	25	19 307	27 038
Summa omsättningstillgångar		**30 186**	**28 285**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 779 183**	**232 385**

20230511105337

Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		26	26
Övrigt tillskjutet kapital preferensaktier		21 208	2 170
Balanserat resultat inkl. årets resultat		9 265	1 314
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**30 499**	**3 510**
Innehav utan bestämmande inflytande	13	5 852	7 989
Summa eget kapital		**36 351**	**11 499**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	926 751	132 815
Vinstandelslån	15, 16	739 022	74 688
Långfristiga leasingskulder	12	15 351	–
Uppskjutna skatteskulder	17	23 643	3 736
Summa långfristiga skulder		**1 704 768**	**211 238**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 773	–
Leverantörsskulder		1 464	933
Skatteskulder		389	363
Övriga skulder	21	2 109	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28 330	8 258
Summa kortfristiga skulder		**38 064**	**9 648**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 779 183**	**232 385**

20230511105538

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TKR

2021-05-19 - 2021-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						
		Övrigt tillskjutet kapital		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Stam	Preferens		Summa		
Vid årets ingång	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat				1 314	1 314	1 346	2 660
Årets totalresultat	–	–	–	1 314	1 314	1 346	2 660
Nyemission	1	–	1 580		1 581		1 581
Erhållna aktieägartillskott			590		590	6 640	7 231
Inbetalt aktiekapital	25				25		25
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				–	–	2	2
Vid årets utgång	**26**	**–**	**2 170**	**1 314**	**3 510**	**7 989**	**11 499**

2022-01-01 - 2022-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						
		Övrigt tillskjutet kapital		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Stam	Preferens		Summa		
Vid årets ingång	**26**	**–**	**2 170**	**1 314**	**3 510**	**7 989**	**11 499**
Årets resultat				7 971	7 971	-2 078	5 893
Årets totalresultat	–	–	–	7 971	7 971	-2 078	5 893
Erhållna aktieägartillskott			19 038		19 038	–	19 038
Utdelning				-20	-20	-60	-80
Vid årets utgång	**26**	**–**	**21 208**	**9 265**	**30 499**	**5 852**	**36 351**

Eget kapital se vidare not 20.

20230511105539

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-35 533	-6 453
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	31 380	299
		-4 153	-6 153
Betald inkomstskatt		-930	171
		-5 083	**-5 982**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 356	-920
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 119	6 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-11 845**	**-72**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-44 616	-760
Förvärv av dotterbolag, effekt på likvida medel	25	-583 797	-179 455
Avyttring av dotterbolag, effekt på likvida medel	25	-60	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-628 473**	**-180 212**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	1 606
Erhållna aktieägartillskott		19 038	2 696
Betalda uppläggningskostnader	25	-1 217	–
Upptagna lån	25	615 549	203 021
Amortering av lån	25	-762	–
Utdelningar		-20	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**632 588**	**207 322**
Årets kassaflöde		**-7 731**	**27 038**
Likvida medel vid årets början		27 038	–
Likvida medel vid årets slut	**25**	**19 307**	**27 038**

20230511105540

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31[1)]
Nettoomsättning		–	–
Bruttoresultat		**–**	**–**
Administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-177	-38
Rörelseresultat		**-177**	**-38**
Resultat från finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		33 491	5 814
Värdeförändring vinstandelslån		-25 075	-4 482
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 444	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 711	-644
Resultat efter finansiella poster		**8 971**	**1 314**
Lämnade koncernbidrag		-1 000	–
Resultat före skatt		**7 971**	**1 314**
Aktuell skatt	9	–	–
Uppskjuten skatt	9	–	–
Årets resultat		**7 971**	**1 314**

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31[1)]
Årets resultat		7 971	1 314
Årets totalresultat		**7 971**	**1 314**

[1)]Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 1 och 26.

20230511105541

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31[1)]
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	59 330	12 339
Fordringar hos koncernbolag	14	706 940	72 362
Summa finansiella anläggningstillgångar		**766 270**	**84 701**
Summa anläggningstillgångar		**766 270**	**84 701**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		16 614	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	24 444	–
Summa kortfristiga fordringar		**41 057**	**–**
Kassa och bank	25	19 097	34
Summa omsättningstillgångar		**60 154**	**34**
SUMMA TILLGÅNGAR		**826 424**	**84 735**

[1)]Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 1 och 26.

20230511105542

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31[1)]
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		26	26
Summa bundet eget kapital		**26**	**26**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 580	1 580
Balanserat resultat		20 922	590
Årets resultat		7 971	1 314
Summa fritt eget kapital		**30 473**	**3 484**
Summa eget kapital		**30 499**	**3 510**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	15, 16	739 022	74 688
Summa långfristiga skulder		**739 022**	**74 688**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag		56 902	6 538
Summa kortfristiga skulder		**56 902**	**6 538**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**826 424**	**84 735**

[1)]Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 1 och 26.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105545

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TKR

2021-05-19 - 2021-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
				Överkursfond		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Stam	Preferens		Totalt eget kapital
Vid årets ingång	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat						1 314	1 314
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	1 314	1 314
Nyemission		1 000	1	–	1 580		1 581
Erhållna aktieägartillskott						590	590
Inbetalt aktiekapital	25 000		25				25
Vid årets utgång	**25 000**	**1 000**	**26**	**–**	**1 580**	**1 904**	**3 510**

2022-01-01 - 2022-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
				Överkursfond		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Stam	Preferens		Totalt eget kapital
Vid årets ingång	**25 000**	**1 000**	**26**	**–**	**1 580**	**1 904**	**3 510**
Årets resultat						7 971	7 971
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	7 971	7 971
Erhållna aktieägartillskott						19 038	19 038
Utdelning						-20	-20
Vid årets utgång	**25 000**	**1 000**	**26**	**–**	**1 580**	**28 893**	**30 499**

Eget kapital, se vidare not 20.

20230511105544

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 971	1 314
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-9 148	-1 332
		-177	**-18**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		16 614	–
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		9 138	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**25 575**	**19**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-6 500	-25
Utlåning till koncernbolag		-634 578	-72 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-641 078**	**-72 387**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	1 606
Erhållna aktieägartillskott		19 038	590
Utdelningar		-20	–
Upptagna lån		615 549	70 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**634 566**	**72 402**
Årets kassaflöde		**19 063**	**34**
Likvida medel vid årets början		34	–
Likvida medel vid årets slut	**25**	**19 097**	**34**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105545

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget Bohild Fastigheter Holding AB och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 5 maj 2023.

1. Grunder för redovisningen
1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

1.2 Värderingsgrunder
Förvaltningsfastigheter, Derivat och Vinstandelslån redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Moderbolagets funktionella valuta är kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

1.4 Klassificering
Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105546

2. Bedömningar och uppskattningar
För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. Ändrade redovisningsprinciper
Räkenskapsåret 2022 är första gången som det upprättas en årsredovisning för koncernen. Moderbolaget har från och med den 1 januari 2022 bytt redovisningsprincip från årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag till årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Se vidare not 26.

4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.
Koncernen har ej identifierat några kommande IFRS standards som har någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

5. Konsolideringsprinciper
5.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden
Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har makt över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sin makt över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

5.2 Innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)
Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av identifierbara nettotillgångar dvs exklusive goodwill.

5.3 Ändringar i ägande
Ägande i bolag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bort bokas dotterbolagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

5.4 Förvärv
Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse.

20230511105547

I ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

6. Intäkter

6.1 Hyres- och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

Servicetjänster såsom tilläggsdebitering av vatten, el, värme mm ska redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att intäkten från dessa serviceavtal redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

6.2 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontroll övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

7. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, vinstandelslån samt leasingskulder.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom vinstandelslån och derivat som redovisas till verkligt värde, se avsnitt 12.2 för mer information. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

20230511105548

9. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s k tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. 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.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag, tillgångsförvärv, redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Fastigheter som till huvudsakligen används i egen verksamhet, redovisas som rörelsefastighet i enlighet med principerna nedan för materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 samt IFRS 13. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.
Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

20230511105549

Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare. Anslutna medlemmar är skyldiga, vid all sin värderingsverksamhet, att iakttaga god värderarsed. Reglerna är vägledande dock är de inte uttömmande och får inte uppfattas som att allt som inte är uttryckligen förbjudet skulle vara tillåtet. I och med att Samhällsbyggarna är anslutet till The European Group of Valuers´ Association (TEGoVA) och International Valuers´ Standard Council (IVSC) gäller även dessa organisationers etiska regler för anslutna medlemmar. Se vidare i not 10 avseende betydande indata i värdebedömningarna och vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporteringstillfället fram till avyttringstillfället för *under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter.* Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

10.2 Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

11. Leasing
Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet Intäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare utgörs i huvudsak av tomträttsavtal. Dessa betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

20230511105550

12. Finansiella instrument

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt derivat med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde.

12.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller ett bolag förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

12.2 Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat eller vinstandelslån redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Finansiella instrument som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån karaktären på de avtalsenliga kassaflödena och i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som utgörs av lånefordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, hyres- och kundfordringar samt likvida medel klassificeras i enlighet med IFRS 9 i kategorin ”finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde”.

Lånefordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, samt hyres- och kundfordringar är finansiella tillgångar, som innehas i syfte att erhålla avtalade kassaflöden som utgör kapitalbelopp och ränta. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för förväntade kreditförlusterfordringar.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

20230511105551

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Derivat och vinstandelslån värderas till verkligt värde via resultaträkningen och i enlighet med IFRS 9 tillhör de kategorin "finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat".

Vinstandelslån
Kassaflödena i vinstandelslån är beroende på koncernens finansiella resultat genom den vinstdelning som sker enligt avtal. Det verkliga värdet på vinstandelslån är direkt kopplat till koncernens finansiella resultat, som till stor del beror på värdet på förvaltningsfastigheterna, redovisade till verkligt värde i resultatet. Därför har Bohild valt att redovisa även vinstandelslån till verkligt värde i resultatet för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och finansiella ställning, då redovisningen bedöms minska bristande överensstämmelse i redovisningen ("accounting mis-match") till följd av olika principer för värdering och redovisning. Då lånekonstruktionen är sådan att de kassaflöden som Bohild är skyldig att betala baseras på vinstdelning, görs bedömningen att ingen del av verkligt värdeförändring härrör från förändring i egen kreditrisk. Härmed redovisas verkligt värdeförändring sin helhet i resultatet.

Värdering av vinstandelslån baseras på koncernens redovisade resultat och den vinstdelning som skulle tillfalla innehavarna av vinstandelslånet vid en reglering per balansdagen. Orealiserade förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt i resultatposten Värdeförändring vinstandelslån. Räntekostnaden hänförlig till vinstandelslån redovisas i separat resultatposten Finansiella kostnader. Det verkliga värdet av vinstandelslån, redovisas i rapport över finansiell ställning, i posten Vinstandelslån.

Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

Andra finansiella skulder
Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

13. Nedskrivningar
Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intressebolag. Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar sker i enlighet med IFRS 9.

13.1 Nedskrivning av materiella tillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

20230511105552

13.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer, för finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde i resultatet. Reserveringarnas storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

13.3 Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar, övriga fordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från motparten förväntas erhållas.

14. Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

15. Eget kapital
Som emitterade eget kapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i koncernens tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla de förpliktelser att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse.

16. Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som får eller ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

16.1 Klassificering och uppställningsformer
Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

20230511105553

16.2 Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas till verkligt värde i resultatet. Verkligt värde värdering av andelar i dotterbolag beaktar, det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna. Se vidare avsnitt 10.1. Orealiserade förändringar i verkligt värde avseende andelar i dotterbolag redovisas i resultatet mellan Rörelseresultat och Resultat före skatt på raden Resultat från andelar i koncernbolag.

16.3 Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar, liksom koncernen, IFRS 9 Finansiella instrument. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom vinstandelslån som redovisas till verkligt värde, se avsnitt 12.2 för mer information. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Moderbolaget redovisar vinstandelslån till verkligt värde och härmed bedöms att andelar i dotterbolag redovisade till verkligt värde i resultatet minskar bristande överensstämmelse i redovisningen (se även koncernens redovisningsprinciper 12.2). Verkligt värde-värdering av andelar i dotterbolag beaktar, precis som verkligt värde på vinstandelslån, det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna.

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Ingen reserv har redovisats under året.

16.4 Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolag ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolag har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

16.5 Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, i balansräkningen, till skillnad från i koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

16.6 Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar ett bolags aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

16.7 Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105554

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

I not 1 avsnitten 5.4 samt 9 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

I not 1 avsnitten 5.4 samt 9 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan. Huruvida ett förvärv klassificeras som tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv påverkar beräkningen och redovisningen av uppskjuten skatt.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att rapportera.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Koncernen

Intäkter per väsentligt intäktsslag	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	42 193	1 423
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	19 275	281
Serviceintäkter	1 257	6
Total	**62 725**	**1 710**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernens dotterbolag är leasegivare. Bostäder hyrs ut med tillsvidarekontrakt.

Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

20230511105555

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2022-12-31			2021-12-31	
	Hyra	% av total		Hyra	% av total
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler		
2023	3 419	3	2022	86	1
2024	3 120	3	2023	589	5
2025	2 133	2	2024	196	2
2026	1 962	2	2025	338	3
2027	3 386	3	2026	–	–
2028 och senare	17 560	17	2027 och senare	321	3
	31 579	**31**		**1 530**	**12**
Bostäder	68 689	68	Bostäder	10 523	85
Övrigt (parkering och lager)	686	1	Övrigt (parkering och lager)	305	2
Total	**100 955**	**100**		**12 358**	**100**

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal totalt	varav kvinnor	Antal totalt	varav kvinnor
Moderbolaget				
Styrelsen	3	33%	3	33%
Koncernen				
Styrelsen	4	25%	3	33%

20230511105556

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Koncernen

	2022-01-01 2022-12-31			
	Grundlön, arvode	**Rörlig ersättning**	**Övriga förmåner**	**Pensions-kostnad**
Emil Haraldsson, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Josefine Bergholtz	–	–	–	–
Filip Gustavsson				
Anton Livion	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

	2021-05-19 2021-12-31			
	Grundlön, arvode	**Rörlig ersättning**	**Övriga förmåner**	**Pensions-kostnad**
Emil Haraldsson, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Josefin Bergholtz	–	–	–	–
Anton Livion	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med BRE Exegio AB, org. nr 559318-3766. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till BRE Exegio AB, om -18 007 (-3 024) tkr för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
Koncernen		
Ernst & Young Aktiebolag		
Revisionsuppdrag	1 722	162
	1 722	**162**
Moderbolaget		
Ernst & Young Aktiebolag		
Revisionsuppdrag	–	–
	–	–

20230511105557

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

Not 7 Rörelsens kostnader

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	375	–
Förvaltningsarvoden	18 007	3 024
Köpta tjänster och övriga kostnader	4 726	2 931
	23 108	**5 955**

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. ingår i förvaltningsarvodet till BRE Exegio AB.

20230511105558

Not 8 Finansnetto

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IFRS 9.

Koncernen

2022-01-01 - 2022-12-31	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändring, derivat	Värde-förändring, vinstandelslån
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Ränteintäkter	7			
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Räntekostnader, banklån		-14 964		
- Räntekostnader, övriga		-3		
- Räntekostnader, leasingskulder		-525		
- Övriga finansiella kostnader		-578		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
- Ränteswappar		-2 960	7 144	
- Räntekostnader, vinstandelslån		-23 711		
- Värdeförändring, vinstandelslån				-25 075
Totalt	**7**	**-42 741**	**7 144**	**-25 075**

2021-05-19 - 2021-12-31	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändring, derivat	Värde-förändring, vinstandelslån
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Räntekostnader, banklån		-383		
- Räntekostnader, övriga		1		
- Övriga finansiella kostnader		-7		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
- Räntekostnader, vinstandelslån		-644		
- Värdeförändring, vinstandelslån				-4 482
Totalt	**–**	**-1 033**	**–**	**-4 482**

20230511105559

Moderbolaget

2022-01-01 - 2022-12-31	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändring vinstandelslån	Resultat från andelar i koncernbolag
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Ränteintäkter, koncernbolag	24 444			
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
- Räntekostnader, vinstandelslån		-23 711		
- Värdeförändring, vinstandelslån			-25 075	
- *Värdeförändring, aktier i dotterföretag*				33 491
Totalt	**24 444**	**-23 711**	**-25 075**	**33 491**

2021-05-19 - 2021-12-31	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändring vinstandelslån	Resultat från andelar i koncernbolag
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
- Ränteintäkter, koncernbolag	664			
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
- Räntekostnader, vinstandelslån		-644		
- Värdeförändring, vinstandelslån			-4 482	
- Värdeförändring, aktier i dotterföretag				5 814
Totalt	**664**	**-644**	**-4 482**	**5 814**

20230511105560

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-95	45
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-17 875	-3 575
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	-244	-128
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	-1 472	–
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	3	–
	-19 588	-3 703
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-19 683**	**-3 659**

Avstämning av effektiv skatt	**2022-01-01 2022-12-31**		**2021-05-19 2021-12-31**	
	%	**Belopp**	**%**	**Belopp**
Resultat före skatt		25 576		6 319
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-5 269	20,6%	-1 302
Ej avdragsgill värdeförändring vinstandelslån	20,2%	-5 165	14,6%	-923
Ej avdragsgilla räntekostnader	32,1%	-8 202	1,3%	-81
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	0,0%	-1
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	–
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	0,0%	-12	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	4,6%	-1 183	21,4%	-1 352
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,8%	213	0,0%	–
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter*)	0,2%	-62	0,0%	–
Schablonränta periodiseringsfond	0,0%	-2	0,0%	–
Övrigt	0,0%	-1	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	**77,0%**	**-19 683**	**57,9%**	**-3 659**

*)Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv

20230511105561

Moderbolaget

	2022-01-01 2022-12-31	2021-05-19 2021-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	–	–
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	–	–

Avstämning av effektiv skatt		2022-01-01 2022-12-31		2021-05-19 2021-12-31
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		7 971		1 314
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-1 642	20,6%	-271
Ej skattepliktig värdeförändring aktier i dotterbolag	-86,5%	6 899	-91,2%	1 198
Ej avdragsgill värdeförändring vinstandelslån	64,8%	-5 165	70,3%	-923
Ej avdragsgilla räntekostnader	61,3%	-4 885	0,0%	–
Övertaget negativt räntenetto	-62,0%	4 944	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,9%	-151	0,3%	-4
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	0	**0,0%**	0

20230511105562

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Realiserad värdeförändring	-60	–
Orealiserad värdeförändring	79 100	17 253
	79 040	**17 253**

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Vid årets början	**204 029**	**–**
Förvärv av fastigheter via bolag	1 398 720	186 016
Investeringar i befintliga fastigheter[1)]	44 616	760
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	79 100	17 253
Förutbetald anskaffningskostnad överförd från andra långfristiga fordringar	-15	–
Redovisat värde vid årets slut	**1 726 451**	**204 029**

[1)] Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapande nya komponenter.

Direkta kostnader	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	20 957	485
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–	–

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter, årsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Per 31 december 2022 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB.

Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare.

20230511105563

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2032. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2030. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst *prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar*, Nivå 1 och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av bolagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och

- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

20230511105564

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2022-01-01 - 2022-12-31	Bostäder	Samhälls-fastigheter
Aktuell hyra (kronor/kvm)	1 196,0	2 102,0
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	*)	7,1
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm)	711,0	1 647,0
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,2	3,8
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	3,9	4,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%), övre gräns**	6,4	5,4
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägre gräns**	3,3	3,7

*)Den absoluta merparten av kontrakten avser tillsvidareuthyrning av hyresbostäder med tre månaders uppsägningstid.
**Fastigheten med högst respektive lägst direktavkastningskrav inom kategorin är angiven

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde, mkr	
	Förändring	Bostäder	Samhälls-fastigheter
Hyresintäkter	+/-10%	0,0	18,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 % enhet	7,1	10,0
Förväntade fastighetskostnader	+/-5%	4,5	2,7

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2021-05-19 - 2021-12-31	Bostäder	Samhälls-fastigheter
Aktuell hyra (kronor/kvm)	1 302,0	–
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	*)	–
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm)	874,0	–
Ekonomisk vakansgrad (%)	4,2	–
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	4,1	–
Normaliserat direktavkastningskrav (%), övre gräns**	4,4	–
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägre gräns**	3,5	–

*)Den absoluta merparten av kontrakten avser tillsvidareuthyrning av hyresbostäder med tre månaders uppsägningstid.
**Fastigheten med högst respektive lägst direktavkastningskrav inom kategorin är angiven

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde, mkr	
	Förändring	Bostäder	Samhälls-fastigheter
Hyresintäkter	+/-10%	0,0	0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 % enhet	3,3	0
Förväntade fastighetskostnader	+/-5%	1,4	0

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105565

Not 11 Inventarier

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	340	–
Förvärv via bolag	49	340
Omklassificeringar	15	–
	403	**340**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-269	–
Förvärv via bolag	-47	-266
Årets avskrivning	-38	-3
	-353	**-269**
Redovisat värde vid årets slut	**49**	**71**

Not 12 Leasing

Nyttjanderättstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen	**Tomträtter**
Vid årets början	–
Omvärdering	-5 177
Förvärv via bolag	20 528
Redovisat värde vid årets slut	**15 351**

Leasingskulder

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden[1)]		
Inom 1 år	700	–
1-2 år	700	–
2-3 år	700	–
3-4 år	700	–
> 4 år	2 448	–
Totala odiskonterade kassaflöden	**5 248**	**–**
Långfristiga leasingskulder	15 351	–
Summa leasingskulder	**15 351**	**–**

[1)]Avser odiskonterade kassaflöden fram till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal. Tomträttsavtal har evighetskapitaliserats i balansräkningen.

20230511105566

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	12 339	–
Värdeförändring	33 491	5 814
Förvärv	–	25
Aktieägartillskott	13 500	6 500
Redovisat värde vid årets slut	**59 330**	**12 339**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

				2022-12-31		2021-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Redovisat värde**	**Andel i %**	**Redovisat värde**
Bohild Fastigheter AB	559318-3782	Stockholm	25 000	100	59 330	100	12 339
Summa aktier och andelar i koncernbolag					**59 330**		**12 339**

20230511105567

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

			2022-12-31		2021-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Antal andelar**	**Andel i %**
Engbo Fastigheter AB	559325-9137	Stockholm	25 000	90,1	25 000	90,1
Bohild Fastigheter F10 AB	559325-9145	Stockholm	–	–	25 000	90,1
Bohild Fastigheter F11 AB	559325-9152	Stockholm	–	–	25 000	90,1
Bohild Stor- Pers 4 AB	559117-6358	Stockholm	500	90,1	500	90,1
Bohild Tyr 15 AB	559330-7696	Stockholm	25 000	90,1	25 000	90,1
Bohild Fastigheter F12 AB	559337-1783	Stockholm	–	–	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F13 AB	559337-1791	Stockholm	–	–	25 000	90,1
Bohild Fastigheter F14 AB	559337-1809	Stockholm	–	–	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F15 AB	559337-1817	Stockholm	–	–	25 000	100,0
Kokillen Fastigheter AB	556288-7983	Stockholm	35 000	90,1	35 000	90,1
Bohild Fastigheter F16 AB	559345-9307	Stockholm	–	–	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F17 AB	559345-9299	Stockholm	–	–	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F19 AB	559359-3915	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Ridskolan 3 AB	556751-1869	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter F20 AB	559374-0375	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter B AB	559374-8451	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter F31 AB	559374-8469	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter F32 AB	559374-8477	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter F33 AB	559374-8485	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter F34 AB	559374-8493	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fastigheter F36 AB	559377-4291	Stockholm	25 000	100,0	–	–
Bohild Fiskalen 21 AB	556794-3351	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Axel 12 AB	556794-3336	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Backen AB	556714-6161	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Hagalund 1 AB	556794-3484	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Kärnan 3 AB	556794-3468	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Majtorp 8 1 AB	556867-3007	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Mattis 10 AB	556794-3187	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Mattis 20 AB	556794-3328	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Falken 1 AB	559131-1039	Stockholm	50 000	100,0	–	–
Bohild Hillebarden 3 AB	556549-9034	Stockholm	35 000	100,0	–	–
Bohild Fyrkanten 22 AB	559051-5150	Stockholm	500	100,0	–	–
Bohild Karl XI Södra 18 AB	556748-4174	Stockholm	100 000	100,0	–	–
Bohild Häggbäret 1 AB	559373-4980	Stockholm	1 000	100,0	–	–
Bohild Doktorn 5 och Förvaltaren 2 AB	559373-4998	Stockholm	1 000	100,0	–	–

Avser koncernens totala ägarandel.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105568

Koncernen

Finansiell information i sammandrag avseende dotterkoncern med väsentliga innehavare utan bestämmande inflytande

Det totala ägandet för innehav utan bestämmande inflytande uppgår per 31 december 2022 till 5 852 (7 989) tkr, varav hela beloppet är hänförligt till dotterkoncernen Engbo Fastigheter AB.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2022 till -2 078 (1 346) tkr, varav hela beloppet är hänförligt till ovan nämnda dotterkoncernen.

	Engbo Fastigheter AB (minoritets ägarandel 9,9%)	
Sammandragen information från balansräkningen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Anläggningstillgångar	198 700	204 100
Omsättningstillgångar	781	16 674
Summa tillgångar	**199 481**	**220 774**
Långfristiga skulder	132 073	136 551
Kortfristiga skulder	8 300	3 524
Summa skulder	**140 373**	**140 075**
Nettotillgångar	**59 108**	**80 699**
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	5 852	7 989
Sammandragen information om resultat och totalresultat		
Intäkter	12 781	1 710
Årets resultat	-20 989	13 599
Årets totalresultat	-20 989	13 599
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2 078	1 346

Not 14 Fordringar hos koncernbolag

Moderbolaget	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 362	–
Tillkommande fordringar	634 578	72 362
Redovisat värde vid årets slut	**706 940**	**72 362**

Not 15 Vinstandelslån

Koncernen och moderbolaget	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Vinstandelslån	709 466	70 206
Värdeförändring vinstandelslån	29 557	4 482
Total	**739 022**	**74 688**

20230511105569

Not 16 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen

Finansiell riskhantering

Koncernen ska ha en balanserad finansieringsstruktur med begränsad exponering mot finansiella risker. Koncernen ska vid varje tidpunkt där total senior upplåning överstiger 200 mkr räntesäkra minst 50 % av utestående lånebelopp. Utestående kreditfaciliteter kan räntesäkras antingen genom ingående av ränteswap- och räntetakavtal, alternativt genom tecknande av fasträntelån.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likvid alltid finnas tillgänglig.

Tillgänglig likviditet	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Obundna bankmedel	19 307	27 038
Likviditetsreserv	**19 307**	**27 038**

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 926 751 (132 815) tkr. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105570

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	5 773	5 228	5 228	755 709	163 500	935 438
Vinstandelslån[2), 3)]	–	–	–	–	739 023	739 023
Leasingskulder[4)]	–	–	–	–	–	–
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	33 768	35 120	34 953	24 530	8 337	136 708
Ränteswappar	467	-531	-503	-277	–	-844
Vinstandelslån[2)]	42 568	42 568	42 568	42 568	297 976	468 248
Leasingskulder[4)]	–	–	–	–	–	–
	82 576	**82 385**	**82 246**	**822 530**	**1 208 835**	**2 278 572**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	1 464					1 464
Upplupna kostnader	12 358					12 358
Skatteskulder	389					389
Övriga skulder	2 109					2 109
	16 320	**–**	**–**	**–**	**–**	**16 320**
Totalt	**98 895**	**82 385**	**82 246**	**822 530**	**1 208 835**	**2 294 892**

2021-12-31	2022	2023	2024	2025	2026 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	–	–	–	–	133 000	133 000
Vinstandelslån[2), 3)]	–	–	–	–	74 688	74 688
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	2 045	4 103	4 231	4 236	8 307	22 922
Vinstandelslån[2)]	4 212	4 212	4 212	4 212	33 698	50 548
	6 257	**8 315**	**8 444**	**8 448**	**249 693**	**281 157**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	933					933
Upplupna kostnader	7 143					7 143
Skatteskulder	363					363
Övriga skulder	94					94
	8 533	**–**	**–**	**–**	**–**	**8 533**
Totalt	**14 790**	**8 315**	**8 444**	**8 448**	**249 693**	**289 690**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105571

[1] Inkluderar inte förutbetalda lånekostnader. Bankavtalen innehåller finansiella covenanter, i form av belåningsgrad och soliditet.
[2] Vinstandelslåneägare är varken aktieägare eller ledamot i styrelsen för bolaget eller annat koncernbolag. Ränta på vinstandelslån beräknas som en funktion av resultatet för koncernen enligt avtal. Under vissa förutsättningar kan bolaget välja att inte betala årlig ränta, och istället ackumulera räntan i låneskulden.
[3] Varav 29 557 (4 482) tkr avser värdeförändring av vinstandelslånet och är ej räntebärande.
[4] Inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 15 351 (–) tkr. Koncernen innehar 1 (0) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 700 (-) tkr. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov och likviditetsbehov dels för 12 månader framåt dels för kommande 3 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån.

Koncernens upplåning sker med rörliga och fasta räntor. Enligt interna riktlinjer ska minst 50 % av utestående senior skuld räntesäkras. För närvarande utgörs räntesäkringen av fasträntelån samt swapar.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, för lån exklusive vinstandelslån, uppgick vid årsskiftet till 2,7 år, med hänsyn tagen till fasträntelån. Den genomsnittliga räntan vid årsskiftet uppgick till 3,43 %. En ökning av underliggande räntor med 1 procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 1,7 mkr.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2022-12-31		2021-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	165	–	–	–
Förfallna 0 - 30 dagar	25	–	29	–
Förfallna 31 - 90 dagar	227	–	0	–
Förfallna 91 - 180 dagar	639	-499	109	–
Summa kundfordringar	**1 056**	**-499**	**138**	**–**
Rapporterade kundfordringar		**557**		**138**

	2022-12-31	2021-12-31
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början	–	–
Reservering för förväntade kundförluster	-252	–
Återvunna kundförluster	170	–
Konstaterade förluster	330	–
Balanser i förvärvade bolag	-747	–
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets slut	**-499**	**–**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105572

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteswappar	7 144	–	–	–
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Kundfordringar	–	–	557	138
Upplupna intäkter			208	118
Övriga fordringar	–	–	1 870	830
Likvida medel	–	–	19 307	27 038
Summa finansiella tillgångar	**7 144**	**–**	**21 943**	**28 123**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde				
Vinstandelslån	739 022	74 688	–	–
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	926 751	132 815
Långfristiga leasingskulder	–	–	15 351	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	5 773	–
Leverantörsskulder	–	–	1 464	933
Upplupna kostnader	–	–	12 358	7 143
Övriga skulder, kortfristiga	–	–	1 417	71
Summa finansiella skulder	**739 022**	**74 688**	**963 115**	**140 962**

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

I och med den koppling som finns mellan vinstandelslån och förvaltningsfastigheter tillhör vinstandelslån nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2022 till 932 524 (132 815) tkr. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om spreadar från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av verkligt värde på grund av den korta löptiden.

20230511105573

Not 17 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förvaltningsfastigheter	–	–	-21 451	-3 575	-21 451	-3 575
Derivat	–	–	-1 472	–	-1 472	–
Osäkra kundfordringar	3	–	–	–	3	–
Obeskattade reserver	–	–	-721	-160	-721	-160
Skattefordringar/-skulder	**3**	**–**	**-23 643**	**-3 736**	**-23 641**	**-3 736**
Skattefordringar/-skulder, netto	**3**	**–**	**-23 643**	**-3 736**	**-23 641**	**-3 736**

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkningen som framgår av not 9.

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 16 778 (6 575) tkr.

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 751 (18) tkr.

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	**2021-12-31**
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	288	5
Aktuell skattefordran	3 021	–
Konton hos skatteverket	2 857	28
Pågående projekt	458	567
Övriga fordringar	1 418	263
	8 042	**863**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	**2021-12-31**
Koncernen		
Lämnade hyresrabatter avseende framtida perioder	225	–
Upplupna intäkter	208	118
Övriga förutbetalda kostnader	1 847	129
	2 279	**246**
Moderbolaget		
Upplupna ränteintäkter, koncernbolag	24 444	–
	24 444	**–**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105574

Not 20 Eget kapital

Moderbolaget har två aktieserier, Stamaktier och Preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	25 000
Preferensaktier	1 000
Totalt antal aktier	26 000

Ägare av preferensaktier ska med företrädesrätt framför Stamaktier årligen erhålla aktieutdelning om ett belopp motsvarande sex (6) procent ränta pro rata sitt aktieinnehav beräknat på det belopp som sammanlagt inbetalts av ägare av Preferensaktier.

Efter det att ägare av Preferensaktier mottagit full utdelning enligt ovan kan bolagsstämman fatta beslut om att utdelning ska ske till ägare av Stamaktier och Preferensaktie.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat, 7 971 424 kronor, balanserat resultat, 20 921 701 kronor samt överkursfond 1 580 000 kronor, totalt fritt eget kapital, 30 473 125 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	30 473 125
Summa	**30 473 125**

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	691	22
Depositioner från hyresgäster	26	–
Övriga skulder	1 392	71
	2 109	**94**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	8 649	818
Upplupna projektkostnader	3 742	165
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	7 322	296
Upplupna driftskostnader	3 496	237
Upplupna revisionskostnader	1 734	322
Upplupna redovisningskostnader	45	235
Upplupna förvaltningskostnader	1 104	3 097
Upplupna juridiska kostnader	109	45
Upplupna fastighetsvärderingskostnader	374	924
Övriga poster	1 755	2 118
	28 330	**8 258**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105575

Not 23 Ställda säkerhet och eventualförpliktelser

Koncern	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	946 272	133 000
Aktier och andelar i dotterbolag	484 175	72 805
Pantsatta reversfordringar	731 384	72 362
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ställda säkerheter	Inga	Inga
För egna skulder och avsättningar		
Pantsatta reversfordringar	731 384	72 362
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 24 Transaktioner med närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13. Moderbolaget har även en närstående relation till sin ägare, BRE Exegio AB, se nedan under Transaktioner.

Transaktioner

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 0 (0) tkr till BRE Exegio AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till BRE Exegio AB om -18 007 (-3 024) tkr för uppdrag rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt och juridiktjänster.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105576

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Kostnader från koncernföretag	-38	-38
Ränteintäkter från koncernbolag	24 444	664
Koncernbidrag lämnade	-1 000	–
	23 406	**626**
Fordringar hos koncernbolag		
Reversfordringar mot dotterbolag	706 940	72 362
Fordringar hos koncernbolag	16 614	–
Räntefordringar på dotterbolag	24 444	–
	747 997	**72 362**
Skulder till koncernbolag		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	56 902	6 538
	56 902	**6 538**

Not 25 Upplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Koncernen		
Erhållen ränta	7	–
Erlagd ränta	-10 876	-730
Moderbolaget		
Erhållen ränta	–	664
Erlagd ränta	–	-644

Information avseende leasingavtal		
Koncernen		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-525	–

Likvida medel

Koncernen och moderbolaget

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105577

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-05-19 2021-12-31**
Koncernen		
Avskrivningar av inventarier	38	3
Amortering förutbetalda lånekostnader	579	–
Förändring av ränteskulder	30 763	296
	31 380	**299**
Moderbolaget		
Värdeförändring av dotterbolagsaktier	-33 491	-5 814
Värdeförändring vinstandelslån	25 075	4 482
Förändring av räntefordringar	-24 444	–
Förändring av ränteskulder	23 711	–
	-9 148	**-1 332**

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 398 581	185 982
Inventarier	141	108
Nyttjanderättstillgångar	20 528	–
Rörelsefordringar	8 175	302
Likvida medel	22 190	378
Summa tillgångar	**1 449 614**	**186 770**
Långfristiga räntebärande skulder	-142 500	–
Leasing skulder	-20 528	–
Uppskjuten skatteskuld	-317	-32
Kortfristiga rörelseskulder	-22 998	-2 394
Summa skulder	**-186 342**	**-2 426**
Köpeskilling	**1 263 271**	**184 343**
Avgår: Ej likvidreglerad post	-657 284	-4 511
Utbetald köpeskilling	**605 987**	**179 832**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-22 190	-378
Påverkan på likvida medel	**583 797**	**179 455**

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105578

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Likvida medel	100	–
Summa tillgångar	**100**	**–**
Realisationsresultat	-60	–
Innehav utan bestämmande inflytande	–	2
Summa skulder	**-60**	**2**
Föräljningspris	**40**	**2**
Erhållen köpeskilling	**40**	**2**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-100	–
Påverkan på likvida medel	**-60**	**2**

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2022-12-31	**Skulder till kredit-institut**	**Vinst-andelslån**	**Leasing skulder**	**Totalt**
Vid årets ingång	132 815	74 688	–	207 503
Kassaflöden				
Upptagna lån	–	615 549	–	615 549
Betalda uppläggningskostnader	-1 217			-1 217
Amorteringar	-762	–	–	-762
Förändringar som inte medför betalningar				
Balanser i förvärvade bolag	142 500	–	20 528	163 028
Kapitaliserade räntor	–	23 711	–	23 711
Värdeförändring vinstandelslån	–	25 075	–	25 075
Periodiserade lånekostnader	579	–	–	579
Omvärdering	–	–	-5 177	-5 177
Omklassificering	658 609	–	–	658 609
Vid årets utgång	**932 524**	**739 022**	**15 351**	**1 686 898**

20230511105579

2021-12-31	Skulder till kredit-institut	Vinst-andelslån	Leasing skulder	Totalt
Kassaflöden				
Upptagna lån	132 815	70 206	–	203 021
Förändringar som inte medför betalningar				
Värdeförändring vinstandelslån	–	4 482	–	4 482
Vid årets utgång	**132 815**	**74 688**	**–**	**207 503**

Not 26 Effekt från byte av redovisningsprincip för moderbolaget

Moderbolaget har från och med den 1 januari 2022 bytt redovisningsprincip från årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag till årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den ändrade redovisningsprincipen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Nedan följer en beskrivning av effekterna på moderbolagets Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning.

Resultaträkning förkortad, 2021-05-19 - 2021-12-31	RFR 2	K2	Om-räknings-effekt
Administrations- och försäljningskostnader	-38	-38	–
Rörelseresultat	**-38**	**-38**	**–**
Resultat från andelar i koncernbolag[1)]	5 814	–	5 814
Värdeförändring vinstandelslån[2)]	-4 482	–	-4 482
Ränteintäkter och liknande resultatposter	664	664	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-644	-644	–
Årets resultat	**1 314**	**-18**	**1 332**

Balansräkning förkortad, 2021-12-31	RFR2	K2	Om-räknings-effekt
Andelar i koncernbolag[1)]	12 339	6 525	5 814
Fordringar hos koncernbolag	72 362	72 362	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	**84 701**	**78 887**	**5 814**
Summa anläggningstillgångar	**84 701**	**78 887**	**5 814**
Kassa och bank	34	34	–
Summa omsättningstillgångar	**34**	**34**	**–**
SUMMA TILLGÅNGAR	**84 735**	**78 921**	**5 814**

20230511105580

Balansräkning förkortad, 2021-12-31	**RFR 2**	**K2**	**Om-räknings-effekt**
Aktiekapital	26	26	–
Överkursfond	1 580	1 580	–
Balanserat resultat	590	590	–
Årets resultat	1 314	-18	1 332
Summa eget kapital	**3 510**	**2 178**	**1 332**
Vinstandelslån[2)]	74 688	70 206	4 482
Summa långfristiga skulder	**74 688**	**70 206**	**4 482**
Skulder till koncernbolag	6 538	6 538	–
Summa kortfristiga skulder	**6 538**	**6 538**	**–**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**84 735**	**78 921**	**5 814**

[1)] Omvärdering av aktier i dotterbolag till verkligt värde.
[2)] Omvärdering av vinstandelslån till verkligt värde.

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Uthyrningsgrad	Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdatumet
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter
Soliditet	Totalt eget kapital / Totala tillgångar
Soliditet exklusive vinstandelslån	Totalt eget kapital + Vinstandelslån / Totala tillgångar

20230511105581

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Emil Haraldsson
Ordförande, ledamot

Josefin Bergholtz
Ledamot

Filip Gustavsson
Ledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

20230511105582

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bohild Fastigheter Holding AB, org.nr 559318-3774

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bohild Fastigheter Holding AB för år 2022.

Enligt vår 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 2022 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 2022 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.

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

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105583

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 moderbolagets 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.

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, datum i enlighet med digital signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557491823189 Signed EH, JB, FG, GN

20230511105584

Verification

Transaction 09222115557491823189

Document

Annual Report Bohild Fastigheter Holding AB 559318-3774 (2022)
Main document
55 pages
Initiated on 2023-04-28 15:51:53 CEST (+0200) by Clara Berglund (CB)
Finalised on 2023-04-28 17:56:19 CEST (+0200)

Initiator

Clara Berglund (CB)
Brunswick Real Estate AB
administration@brunswickrealestate.com
+46725084520

Signing parties

Emil Haraldsson (EH)
ID number 790404-2053
emil.haraldsson@brunswickrealestate.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Emil Ingemar Haraldsson"
Signed 2023-04-28 16:03:07 CEST (+0200)

Josefin Bergholtz (JB)
ID number 870415-4304
josefin.bergholtz@brunswickrealestate.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JOSEFIN BERGHOLTZ"
Signed 2023-04-28 16:21:54 CEST (+0200)

Filip Gustavsson (FG)
ID number 900416-1650
filip.gustavsson@brunswickrealestate.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "FILIP GUSTAVSSON"
Signed 2023-04-28 16:13:38 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)
ID number 198209040057
gabriel.novella@se.ey.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL NOVELLA"
Signed 2023-04-28 17:56:19 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230511105585

Verification

Transaction 09222115557491823189

Approving parties

Jonathan Arvidsson (JA)
Jonathan.Arvidsson@se.ey.com
Approved 2023-04-28 16:24:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify