

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Bonäsudden Holding AB (publ)**  
**556984-4557**

<b>Arsredovisning omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

## **Fastställeintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen, balansräkningen och revisionsberättelse har fastställts på årsstämman den

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

Stockholm den 21 maj 2025

  
Lars Eric Gustafsson  
Styrelseordförande

ank=20250526:2025052700610

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Bonäsudden Holding AB (publ)  
556984-4557

Arsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

**Årsredovisning för Bonäsudden Holding AB (publ)****Förvaltningsberättelse**

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

**Information om verksamheten**

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 11 fastigheter i Östergötland.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Östergötland. Beståndet omfattar per 31 december 2024 ca 33 105 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 11 (12) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 49 % (46%) av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 (294) hyreslägenheter för ca 52 % (55%) av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 46% (42%) och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 91 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Indexuppräknings sker årligen per första januari.

Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och P&E Fastighetspartner AB. FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget. Bolagets aktie handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

**Moderbolaget**

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB samt har vissa koncernövergripande funktioner. Moderbolaget har en anställd.

**Finansiering**

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

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

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

**Ägarförhållanden**

Företaget är listat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade 226 (357) registrerade aktieägare den 31 december 2024.

Utestående aktier per 31 december 2024 uppgick till 1 680 000 (1 680 000). Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 1 680 000 (1 680 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2024 var:

Namn	Antal aktie	Andel
Investment AB Spiltan	1 195 073	71,14%
P&E Persson AB	338 750	20,16%
Avanza Pension	30 212	1,80%
Nordnet Pensionsförsäkring	19 451	1,16%
JVD Partner AB	16 000	0,95%
<b>Summa fem största aktieägarna</b>	<b>1 599 486</b>	<b>95,21%</b>
Ovriga	80 514	4,79%
<b>Totalt</b>	<b>1 680 000</b>	<b>100,00%</b>

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

- Påbörjat ett arbete med att energieffektivisera fastighetsbeståndet och förbättra dess miljöklassificering.
- Färdigställt lokalanpassningar till förmån för Lejonfastigheter, där bolaget under föregående år träffade en överenskommelse om avtalsförlängning på tio år till förbättrade villkor.
- Har kommit vidare och påbörjat en ROT-renovering och ombyggnation av Trasten 9 i centrala Norrköping, innefattandes en modernisering av 70 lägenheter, fem lokaler samt garage. Renoveringen beräknas färdigställas under hösten 2026.

- Intill årsskiftet avyttrat en mindre fastighet till bokfört värde. Försäljningen i enlighet med bolagets strategi om att centralisera beståndet och effektivisera verksamhetens förvaltningsekonomi.

Bolaget har även under året varit aktiva i att titta på fastighetsförvärv i syfte att utöka fastighetsvolymen i Linköping och Norrköping. Bolaget har lämnat bud, men något förvärv har inte genomförts.

#### Finansiella nyckeltal, koncern (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	49 132	46 605	37 813	41 929	41 450
Driftnetto	34 633	30 268	27 005	28 421	26 099
Förvaltningsresultat	12 324	8 425	13 440	15 021	13 032
Resultat före skatt	8 277	-28 345	-28 891	133 637	72 780
Resultat per aktie, kr	1,12	-14,46	-10,90	64,54	33,92
Marknadsvärde fastigheterna	714 700	714 080	738 440	778 530	678 810
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Avkastning på eget kapital, %	0,58	-7,30	-5,08	33,06	22,09
Belåningsgrad, %	55,35	55,76	53,91	47,78	54,80
Räntetäckningsgrad, ggr	1,77	1,54	2,76	2,83	2,48
Soliditet, %	41,29	41,13	42,59	45,30	39,66
Överskottsgrad, %	70,49	64,95	71,42	67,78	62,97
NRV per aktie, kr	220,39	217,12	235,57	261,66	190,66
Fastigheternas direktavkastning, %	4,85	4,24	3,66	3,65	3,84
Utdelning, kr/aktie	0,00	0,00	7,60	7,60	7,60

<sup>1</sup>För definition av nyckeltal se not 25.

#### Förväntad framtida utveckling

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

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter, kontor, butiker, förråd och parkeringar. Förutom hyresrättsinnehavare är de främsta hyresgästerna inom offentlig sektor (kommun och landsting). Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar.

Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

##### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	75 534 033
Årets resultat	1 383 812
	<hr/>
	<b>232 394 539</b>

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	232 394 539
	<hr/>
	<b>232 394 539</b>

### Styrelsens förslag till behandling av resultatet

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning.

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

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	5	49 132	46 605
Övriga intäkter	5	1 460	1 456
Drift- och underhållskostnader	6	-15 420	-17 181
Fastighetsskatt		-539	-612
<b>Driftnetto</b>		<b>34 634</b>	<b>30 268</b>
Administrationskostnader	7,8	-8 061	-7 602
Finansiella intäkter	9	1 663	1 322
Finansiella kostnader	10	-15 911	-15 562
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>12 325</b>	<b>8 425</b>
Realiserad värdeförändring, förvaltningsfastigheter	12	117	-175
Orealiserad värdeförändring, förvaltningsfastigheter	12	-4 164	-36 596
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 278</b>	<b>-28 345</b>
Aktuell skatt	11	-2 267	-2 642
Uppskjuten skatt	11	-4 136	6 697
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 875</b>	<b>-24 291</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	1,12	-14,46
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	1,12	-14,46

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERN

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		1 875	-24 291
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b>		<b>1 875</b>	<b>-24 291</b>

<sup>1</sup>Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERN**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	714 700	714 080
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>714 700</b>	<b>714 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		668	237
Aktuella skattefordringar		119	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	320	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	423	1 263
Likvida medel	15	64 249	61 719
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65 779</b>	<b>65 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>780 479</b>	<b>779 121</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	16	1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		155 477	155 477
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		165 142	163 267
<b>Summa eget kapital</b>		<b>322 299</b>	<b>320 424</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	59 931	398 153
Uppskjuten skatteskuld	18	47 951	44 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>107 882</b>	<b>442 491</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	335 665	-
Leverantörsskulder		1 784	3 897
Aktuella skatteskulder		-	363
Övriga kortfristiga skulder	19	1 045	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 804	11 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>350 298</b>	<b>16 206</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>780 479</b>	<b>779 121</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>187 559</b>	<b>344 715</b>
<b>Total resultat</b>				
Årets resultat	-	-	-24 290	-24 290
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-24 290</b>	<b>-24 290</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>163 269</b>	<b>320 424</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>163 269</b>	<b>320 424</b>
<b>Total resultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 875	1 875
<b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 875</b>	<b>1 875</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>165 144</b>	<b>322 299</b>

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERN**

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		12 325	8 425
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster		37	330
Betald skatt		-2 749	-2 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 613</b>	<b>6 529</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av hyresfordringar		-431	-151
Ökning (-)/minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar		2 342	-2 099
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder		-2 113	2 000
Ökning (+)/minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		905	1 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 316</b>	<b>7 414</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	12	-10 464	-12 236
Avyttring av förvaltningsfastighet		5 274	-175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 190</b>	<b>-12 411</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning (+)/minskning (-) lån	4	-2 595	-
Utdelning		-	-3 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 595</b>	<b>-3 192</b>
<b>Arets kassaflöde</b>		<b>2 530</b>	<b>-8 190</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	15	<b>61 719</b>	<b>69 909</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>64 249</b>	<b>61 719</b>

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	23	4 235	4 104
Administrationskostnader	7,8	-7 330	-6 931
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 096</b>	<b>-2 827</b>
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	1 392	1 018
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 704</b>	<b>-1 809</b>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	23	3 087	2 559
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 384</b>	<b>750</b>
Skatt	11	-	-95
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 384</b>	<b>654</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		1 384	654
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>1 384</b>	<b>654</b>

## BALANSRÄKNING. MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolaget	21	183 413	183 413
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 413</b>	<b>183 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	3 087	2 559
Aktuella skattefordringar		113	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	-	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	761	1 174
Likvida medel	15	47 494	46 210
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 455</b>	<b>50 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>234 868</b>	<b>233 645</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 680	1 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 680</b>	<b>1 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		75 534	74 880
Årets resultat		1 384	654
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>232 394</b>	<b>231 011</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>234 074</b>	<b>232 691</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		69	511
Aktuella skatteskulder	18	-	95
Övriga kortfristiga skulder	19	458	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	267	305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>794</b>	<b>954</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>234 868</b>	<b>233 645</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>74 880</b>	<b>232 037</b>
<b>Total resultat</b>				
Årets resultat	-	-	654	654
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>654</b>	<b>654</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>75 535</b>	<b>232 691</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>75 535</b>	<b>232 691</b>
<b>Total resultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 384	1 384
<b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 384</b>	<b>1 384</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>76 918</b>	<b>234 075</b>

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, MODERBOLAGET**

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	21,23,24	-1 704	-1 810
Ej kassaflödespåverkande poster			-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 704</b>	<b>-1 810</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av hyresfordringar			-
Ökning (-)/minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar		3 148	2 564
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder		-442	-547
Ökning (+)/minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		281	-163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 283</b>	<b>44</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-	-
Utdelning		-	-3 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 192</b>
<b>Arets kassaflöde</b>		<b>1 283</b>	<b>-3 148</b>
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	15	46 210	49 358
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		47 494	46 210

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 21 maj 2025.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2024 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Bonäsudden.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella

rapporter och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Bonäsudden har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bonäsudden Holding AB (publ) och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Linköping med omnejd. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder och lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt.

I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i Not 4 och 5.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har en anställd. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bonäsudden Holding AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som upprättas per balansdagen av CBRE Sweden AB på uppdrag av bolaget.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltnings-fastigheter.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:  
Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data från tillgången eller skulden är noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fasta installationer samt inventarier i byggnader, vilka har värderats till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Anskaffningsvärdet inkluderar anskaffningspris, kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningsunderlaget bestäms av tillgångens anskaffningsvärde. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningarna beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Avskrivningarna beräknas linjärt baserat på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod som normalt är 5 år.

#### **Finansiella instrument**

##### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssnliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånets löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

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

Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

#### *Nedskrivning*

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

kundfordringarnas återstående löptid. Bonäsuddens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar med en maximal löptid om tre månader som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Hyresfordringar**

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

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulder redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan betraktas tillförlitligt.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

#### **Värdering fastigheterna**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

#### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### **Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda i allt väsentligt och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalstider.

Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har tre externa lån på totalt 395 664 616 kr som förfaller år 2025–2026. Samtliga lån löper amorteringsfritt hela perioden, varav ett lån till en fast ränta på 1,53 % (122 mkr) respektive två lån till rörlig ränta (273,6 mkr) med koppling mot STIBOR 3M. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde.

I villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 25 %. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31.

Koncernen har efter balansdag träffat överenskommelse med SBAB om förlängning av den del av bolagets skuld som förfaller 3 juni 2025, uppgåendes till ca 335 665 tkr samt avtalat om en kreditfacilitet om 52 500 tkr samt byggnadskreditiv om 20 000 tkr, öronmärkta för att finansiera pågående värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt av Trasten 9 i Norrköping. I uppdaterade villkoren för bolagets skuldfinansiering finns det krav på att bolagets belåningsgrad inte får vara över 70 procent och att amortering om en procent p.a. utgår vid en belåningsgrad överstigande 65 procent, i övrigt är villkoren som framgår ovan fortsatt gällande.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna på andra sidan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna på andra sidan. Tabellerna på andra sidan reflekterar status per balansdagen och beaktar således inte överenskommelse uppdaterade villkor som träffats efter balansdagen.

Koncern 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Övr 5 år
Skulder till kredititit	-	335 665	60 000	-
Räntor	3 047	11 946	14 322	-
Lev skulder	1 784	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	1 003	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 834</b>	<b>347 611</b>	<b>74 322</b>	<b>-</b>

Koncern 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Övr 5 år
Skulder till kredititit	-	-	398 259	-
Räntor	4 284	12 531	13 302	-
Lev skulder	3 897	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	86	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 267</b>	<b>12 531</b>	<b>411 561</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Övr 5 år
Lev skulder	69	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	458	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Övr 5 år
Lev skulder	511	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	42	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingånga hyresavtal. För att minimera likvidietsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	2024-01-01	Kassaflöde från finans	Ej kassaflöde påverk.	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	398 153	-2 595	38	395 596
<b>Summa</b>	<b>398 153</b>	<b>-2 595</b>	<b>38</b>	<b>395 596</b>

Balanspost	2023-01-01	Kassaflöde från finans	Ej kassaflöde påverk.	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	398 116	-	37	398 153
<b>Summa</b>	<b>398 116</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>398 153</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolag 2024-12-31
Kortfristiga fordringar	1 531	3 961
Likvida medel	64 249	47 494
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>65 780</b>	<b>51 455</b>

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Kortfristiga fordringar	3 322	1 462
Likvida medel	61 719	46 210
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>65 041</b>	<b>47 672</b>

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

### Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	668	668
Övriga fordringar	320	320
Förutbetalda kostnader	423	423
Likvida medel	64 249	64 249
<b>Summa</b>	<b>65 660</b>	<b>65 660</b>

ank=20250526:2025052700629

Finansiella skulder	Värdering till	Redovisat
2024-12-31	upplupet anskaffningsvärde	värde
Långfr skulder till kreditinstitut (fast ränta)	59 931	59 931
Kortfr skulder till kreditinstitut	335 665	335 665
Leverantörsskulder	1 784	1 784
Övriga kortfr skulder	1 045	1 045
<b>Summa</b>	<b>398 425</b>	<b>398 425</b>

Finansiella tillgångar	Värdering till upplupet	Redovisat
2023-12-31	anskaffningsvärde	värde
	(Hold to collect)	
Hysesfordringar	237	237
Övriga fordringar	3 085	3 085
Förutbetalda kostnader	106	106
Likvida medel	61 719	61 719
<b>Summa</b>	<b>65 147</b>	<b>65 147</b>

Finansiella skulder	Värdering till	Redovisat
2023-12-31	upplupet anskaffningsvärde	värde
Långfr skulder till kreditinstitut	276 153	276 153
Långfr skulder till kreditinstitut (fast ränta)	122 000	122 000
Leverantörsskulder	3 897	3 897
Övriga kortfr skulder	86	86
<b>Summa</b>	<b>402 136</b>	<b>402 136</b>

#### Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det nominella bokföra värdet per räkenskapsårets utgång för de skulderna med rörlig ränta. Upplåning med fast ränta redovisas med diskonterat belopp.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Totala skulder	458 515	458 697
Eget kapital	322 299	320 423
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,42</b>	<b>1,43</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto - admin kost + finansiella intäkter	28 235	23 988
Finansiella kostnader	15 911	15 562
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,77</b>	<b>1,54</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	395 596	398 153
Fastigheternas marknadsvärde	714 700	714 080
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,35</b>	<b>55,76</b>

Soliditet	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	322 299	320 423
Balansomsluting	780 479	779 121
<b>Soliditet, %</b>	<b>41,29</b>	<b>41,13</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter exkl. tillägg	48 361	45 722
Hyrestillägg	771	883
<b>Summa</b>	<b>49 132</b>	<b>46 605</b>

#### Övriga intäkter

Fastighetsskatt	-	-
Övriga intäkter	1 460	1 456
<b>Summa</b>	<b>1 460</b>	<b>1 456</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	21 844	29 288
Senare än 1 men inom 2 år	18 689	22 240
Senare än 2 men inom 3 år	14 985	16 193
Senare än 3 men inom 4 år	14 137	13 336
Senare än 4 men inom 5 år	5 531	13 060
Senare än 5 år	21 330	32 267
<b>Summa</b>	<b>96 516</b>	<b>126 384</b>

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

#### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-4 708	-4 982
Taxebundna kostnader	-6 750	-6 995
Löpande underhåll	-3 962	-5 204
<b>Summa</b>	<b>-15 420</b>	<b>-17 181</b>

**Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	-3 696	-3 158	-3 734	-3 969
Övr administration	-4 365	-4 444	-3 596	-2 962
<b>Summa</b>	<b>-8 061</b>	<b>-7 602</b>	<b>-7 330</b>	<b>-6 931</b>

**Upplysningar om revisorns arvode**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB	-218	-295	-185	-177
<b>Summa</b>	<b>-218</b>	<b>-295</b>	<b>-185</b>	<b>-177</b>

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

**Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Löner styrelse	-260	-260	-260	-260
Lön VD	-400	-363	-400	-363
Övriga anställda	-	-115	-	-115
<b>Summa</b>	<b>-660</b>	<b>-738</b>	<b>-660</b>	<b>-738</b>
Sociala kostnader	-25	-130	-25	130
<b>Summa</b>	<b>-25</b>	<b>-130</b>	<b>-25</b>	<b>130</b>

Medelantalet anställda 1 (1)

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	1 663	1 322	1 392	1 018
<b>Summa</b>	<b>1 663</b>	<b>1 322</b>	<b>1 392</b>	<b>1 018</b>

**Not 10 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-15 867	-15 523	-	-
Övr finansiella kostnader	-44	-40	-	-
<b>Summa</b>	<b>-15 911</b>	<b>-15 562</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 11 Inkomstskatt**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-2 267	-2 547	-	-
Aktuell skatt hänförlig till fg år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 267</b>	<b>-2 547</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-4 136	6 697	-	-
Skatt på fg år	-	-95	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 136</b>	<b>6 602</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-6 403</b>	<b>4 055</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränte-avdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Vidare presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

**Avstämning årets skattekostnad**

	Koncernen		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	8 277	-28 345	1 384	750
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-6 403</b>	<b>-4 150</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktuell skatt hänförlig till fg år</b>	<b>-</b>	<b>-95</b>	<b>-</b>	<b>-95</b>
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	-1 705	5 839	-285	-154
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	593	2	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	663	-1 923	-	-1
Förändring fg år	-1 799	-	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	-842	285	-
Skatteeffekt av skillnad i bokförd och skattemässiga avskrivningar	-	2 971	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 138	-1 897	-	155
Omklassificeringar	-2 494	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till avyttrade fastigheter	-523	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 403</b>	<b>4 055</b>	<b>-</b>	<b>-95</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1. Malfors 4:44	Linköping
2. Guldfågeln 1	Linköping
3. Amor 4	Linköping
4. Amor 5	Linköping
5. Apeln 9	Linköping
6. Egypten 10	Linköping
7. Akvarellen 3-4	Linköping
8. Bankeberg 5:41	Linköping
9. Nykil 2:3	Linköping
10. Bonäsudden 1:16	Linköping
11. Trasten 9	Norrköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, CBRE Sweden AB.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verklig värde	714 080	738 440
Investeringar	10 464	12 236
Fastighetsförvärv	-	-
Fastighetsförsäljning	-5 680	-
Orealiserade värdeförändringar	-4 164	-36 596
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>714 700</b>	<b>714 080</b>

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödes-kalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00 (2,00)
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,96 (6,91)
Direktavkastningskrav, %	4,96 (4,82)
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,48(2,61)

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2024

Värderingsparametrar	Antagande	snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/-10%	109 532 / -109 532
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-37 687 / 41 875
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-11 642 / 26 139

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2023

Värderingsparametrar	Antagande	snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/-10%	99 752 / -99 752
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-21 694 / 24 217
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-19 705 / 18 580

#### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-	109	-	104
Övrigt	320	1 713	-	184
<b>Summa</b>	<b>320</b>	<b>1 822</b>	<b>-</b>	<b>288</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	377	-	45	-
Upplupna intäkter koncern	-	-	681	-
Förutbetalda kostnader	46	1 263	35	1 174
<b>Summa</b>	<b>423</b>	<b>1 263</b>	<b>761</b>	<b>1 174</b>

#### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	64 249	61 719	47 494	46 210
<b>Summa</b>	<b>64 249</b>	<b>61 719</b>	<b>47 494</b>	<b>46 210</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 16 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 680 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr. Aktierna späds inte ut.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 680 000	1 680 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 680 000	1 680 000

### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1 875 357	-24 291 077
Genomsnittligt antal aktier, st	1 680 000	1 680 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>1,12</b>	<b>-14,46</b>

### Fritt eget kapital moderbolaget

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

## Not 17 Upplåning

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

## Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	44 338	51 035	-	-
Avyttring	-523	-	-	-
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde	311	1 087	-	-
Periodiseringsfond	376	-	-	-
Omklassificeringar	2 494	-	-	-
Justering fg år	1 813	-245	-	-
Årets värdeförändring	-858	-7 539	-	-
<b>Summa</b>	<b>47 951</b>	<b>44 338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

En viss del av förändringen av uppskjuten skatt har ej påverat uppskjuten skatt i resultaträkningen utan ingår i realiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	1 003	44	458	42
Depositioner	42	42	-	-
Skuld till aktieägare	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 045</b>	<b>86</b>	<b>458</b>	<b>42</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 266	9 395	-	-
Övrigt	2 538	2 465	267	305
<b>Summa</b>	<b>11 805</b>	<b>11 860</b>	<b>267</b>	<b>305</b>

### Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183 413	183 413
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>183 413</b>	<b>183 413</b>

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	183 363	70 054
Bonäsudden Norrköping	100	100	50	44
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>183 413</b>	<b>70 098</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm
Bonäsudden Norrköping AB	559382-5788	Stockholm

### Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	395 665	398 259	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	183 413	183 413
<b>Summa</b>	<b>395 665</b>	<b>398 259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgenförbindelse till förmån till dotterbolag	-	-	395 665	398 259

Ingångna låneavtal med kreditinstitut innefattar villkor om bland annat pantsättning. Skulder till kreditinstitut har upptagits i dotterbolag vilka ställt fastighetsinteckningar som säkerhet för lånen. Vidare har moderbolaget ställt aktier i dotterbolag som säkerhet för samma krediter.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av management fee om 3 733 tkr (3 969 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 24 Poster som ej framgår av kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	-15 911	-15 562	-	-
Erhållen ränta	1 663	1 322	-	-
<b>Summa</b>	<b>-14 248</b>	<b>-14 240</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 25 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utomstående aktier.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

**Not 26 Händelser efter balansdagen**

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

**Not 27 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	75 534 033
Årets resultat	1 383 811
	<hr/>
	<b>232 394 538</b>

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så här

i ny räkning balanseras	232 394 538
	<hr/>
	<b>232 394 538</b>

### Årsredovisningens undertecknande

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av de företag som ingår i koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Lars Eric Gustafsson  
Styrelseordförande

---

Wilhelm Börjesson  
Styrelseledamot

---

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

---

Per-Olof Persson  
Styrelseledamot &  
Verkställande direktör

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

---

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

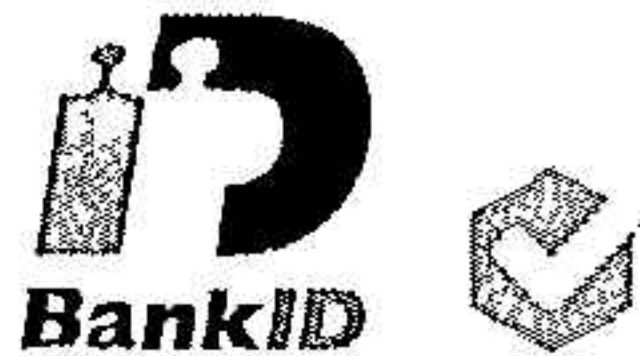
## WILHELM PER BÖRJESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 317b987f051a4c[...]dd5c067259a7e

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-04-23 06:37:03 UTC



## KARL JOHAN RUNEBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 73c0382bb694cd[...]6620e9d55d2cb

IP: 83.248.xxx.xxx

2025-04-23 06:54:57 UTC



## Lars Eric Gustafsson

Styrelseledamot

Serienummer: 741954f57ff979[...]d1188c9280add

IP: 192.165.xxx.xxx

2025-04-23 07:23:23 UTC



## Jonny Per-Olof Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 3854416c2dc0ce[...]53f5b34bdfa10

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-04-23 14:53:41 UTC



## Jonny Per-Olof Persson

VD

Serienummer: 3854416c2dc0ce[...]53f5b34bdfa10

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-04-23 14:53:41 UTC



## Johan Fredrik Axel Eklund

Auktoriserad revisor

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 15:34:11 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

ank=20250526:2025052700640

Penneo dokumentnyckel: 01D2Z-EXT1CQ-NJ316-105LU-1GLUE-X5IIA



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonäsudden Holding AB (publ), org.nr 556984-4557

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultat- och balansräkningen för moderbolaget.

#### 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

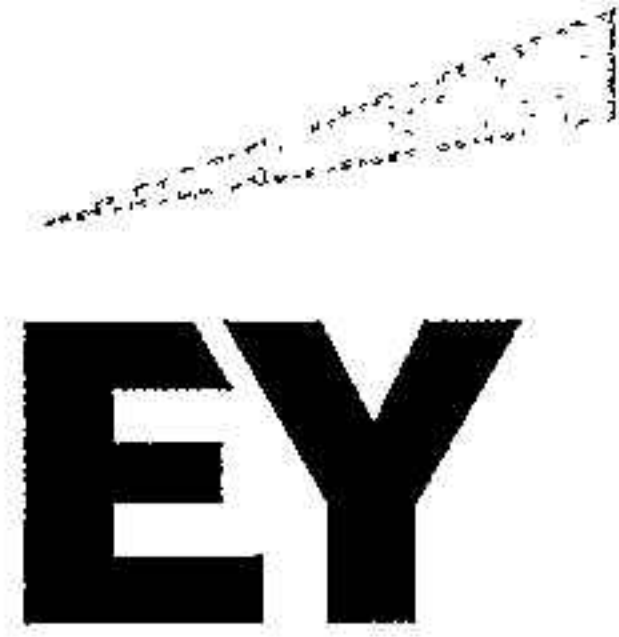
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



Shape the future  
with confidence

## 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 Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 15:46:20 UTC



ank=20250526:2025052700643

Penneo dokumentnyckel: 700Z6-2VWH6-XDTPY-QXOCS-EXXC7-833EV

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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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