

Styrelsen för

# Bohild Fastigheter Holding AB

Org nr 559318-3774

får härmed upprätta

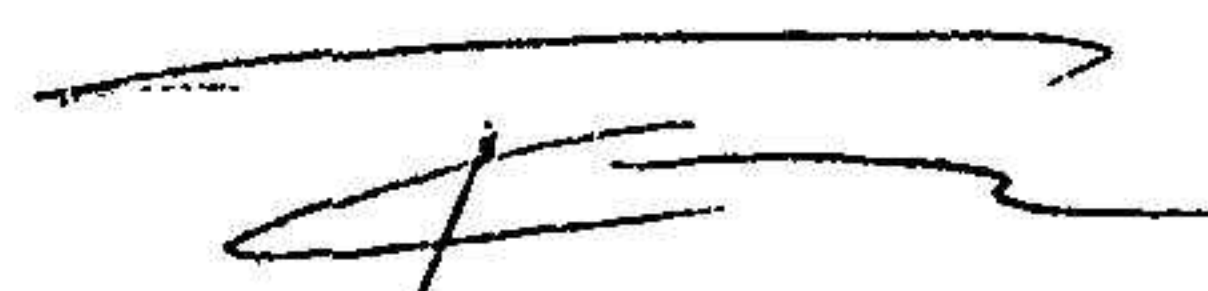
## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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	52

Undertecknad, styrelseledamot i Bohild Fastigheter Holding AB intygar, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 12 april 2024



Filip Gustavsson

Styrelsen för

# Bohild Fastigheter Holding AB

Org nr 559318-3774

får härmed upprätta

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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	52



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bohild Fastigheter Holding AB org nr 559318-3774, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 11 april 2024. Rapporten har upprättats i tusentals svenska kronor, tkr, om inget annat anges.

## Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2023-01-01	2022-01-01	2021-05-19
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter, mkr	116,2	62,7	1,7
Driftsöverskott, mkr	59,8	30,3	0,5
Förvaltningsresultat, mkr	7,7	-35,5	-6,5
Periodens resultat, mkr	-10,1	5,9	2,7
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	1 820,2	1 726,5	204,1
Uthyrningsgrad bostadsrörelsen, %	98,2	99,3	100,0
Uthyrningsgrad kommersiella fastigheter, %	94,2	94,9	–
Överskottsgrad, %	51,5	48,3	31,3
Balansomslutning, mkr	1 912,2	1 779,2	232,4
Soliditet, %	1,4	2,0	4,9
Soliditet inklusive vinstandelslån <sup>*)</sup>	45,2	43,6	37,1

Definitioner: se not 27

<sup>\*)</sup>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 23 (28) 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 långsiktig 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 en fastighet i Falun till ett värde om 65,0 mkr.

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.

2023 har präglats av politiska osäkerheter, hög inflation och stigande marknadsräntor. I förvaltningsresultatet för 2023 har kostnadssidan primärt påverkats i form av högre energipriser samt generell kostnadsinflation, dock har denna effekt haft ett begränsat genomslag då bolaget har genomfört en mängd energieffektiviserande åtgärder i fastighetsportföljen.

Hyresavtalen för de kommersiella lokalerna har i regel indexklausuler som innebär att hyrorna justerats upp årligen, i linje med konsumentprisindex. 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. Hyreshöjningarna för bostäder förväntas överstiga inflation de kommande åren. Genom hyreshöjningarna och våra energieffektiviseringar har driftnetto ökat, jämfört med föregående år. Den positiva effekten av högre driftnetto har till stor del vägt upp den negativa effekt på fastighetsvärderingarna som ökade avkastningskrav medfört.

Det förändrade omvärldsläget bedöms få begränsade effekter på nya uthyrningar 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 116,2 (62,7) mkr. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 1,8 (0,7) % för bostadsrörelsen och 5,8 (5,1) % för kommersiella lokaler. Ökningen av hyresintäkterna drivs främst av årets förvärv och helårseffekt från fastigheter förvärvade under 2022.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -56,4 (-32,4) mkr. Ökningen är främst driven av helårseffekt från fastigheter förvärvade under 2022 samt från förvärv under 2023.

*Driftsöverskott*

Driftsöverskottet uppgick till 59,8 (30,3) mkr för fastighetsrörelsen.

*Förvaltningsresultat*

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -14,1 (-23,1) mkr. Finansnettot uppgick till -38,0 (-42,7) mkr där minskningen främst beror på att ingen ränta utgick för vinstandelslån under 2023. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till 7,7 (-35,5) 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 -65,1 (79,1) mkr varav fastigheter förvärvade 2023 motsvarar -0,2 mkr eller en värdenedgång om 0,3 % jämfört med förvärvsvärdet. Värdeförändringar inkluderar även skatterabatter och transaktionskostnader avseende förvärv motsvarande 0,4 mkr. För ytterligare information hänvisas till not 10.

*Skatt*

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

*Årets resultat*

Årets resultat uppgick till -10,1 (5,9) mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 15,5 (8,0) mkr. Moderbolagets resultat före skatt består av resultat från andelar i dotterbolag, ränteintäkter från dotterbolag samt värdeförändring av vinstandelslån.

*Kassaflöde*Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 26,0 (-11,8) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -155,0 (-628,5) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 178,7 (632,6) mkr.

*Investeringar*Koncernen*Förvärv under året*

Under året förvärvades en fastighet via bolag till en summa av 65,0 (1 398,7) mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick totalt till 93,8 (44,6) mkr under året. Investeringar i beståndet består i huvudsak av energieffektiviseringar och hyresgästpassningar.

## 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 2023 uppgick till 836,4 (739,0) mkr.

Ingen utdelning utgick till preferensaktieägaren i enlighet med ordinarie årsstämma daterad den 5 maj 2023.

Under året har ägaren tillskjutit totalt 1,5 mkr i form av ovillkorade aktieägartillskott.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 17.

### Moderbolaget

Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

Soliditeten exklusive vinstandelslån uppgick till 4,7 (3,7) %. Moderbolagets likvida medel var 69,0 (19,1) 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.

## 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. Belåningsgraden uppgick till 53,0 % per 31 december 2023. Finansieringen är fördelad på två finansiärer i enlighet med finanspolicy. Kapitalbindningstiden uppgår till 2,7 år (policykrav är minst 2 år) och genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 2,7 år vilket är i linje med kravet i finanspolicy (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 2024 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, 15 519 576 kronor, balanserat resultat, 30 420 123 kronor samt överkursfond 1 580 000 kronor, totalt fritt eget kapital, 47 519 699 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		47 519 699
	<b>Summa</b>	<b>47 519 699</b>

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Hysesintäkter	4	116 200	62 725
		<b>116 200</b>	<b>62 725</b>
Driftskostnader	7	-30 109	-16 547
Reparations- och underhållskostnader	7	-11 445	-3 347
Fastighetsskatt		-3 181	-1 063
Övriga fastighetskostnader	6	-11 670	-11 459
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-56 405</b>	<b>-32 416</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>59 795</b>	<b>30 310</b>
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5, 6, 7	-14 127	-23 108
Finansiella intäkter	8	491	7
Finansiella kostnader	8	-38 494	-42 741
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>7 666</b>	<b>-35 533</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-65 104	79 100
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-	-60
Värdeförändring vinstandelslån	8, 17	50 994	-25 075
Värdeförändringar derivat	8	-7 362	7 144
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 807</b>	<b>25 576</b>
Aktuell skatt	9	37	-95
Uppskjuten skatt	9	3 713	-19 588
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 057</b>	<b>5 893</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-9 195	7 971
Innehav utan bestämmande inflytande		-862	-2 078
		<b>-10 057</b>	<b>5 893</b>

## Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-10 057	5 893
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-10 057</b>	<b>5 893</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-9 195	7 971
Innehav utan bestämmande inflytande		-862	-2 078
		<b>-10 057</b>	<b>5 893</b>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 820 149	1 726 451
Inventarier	11	11	49
Derivat	17	1 016	7 144
Nyttjanderättstillgångar	12	14 463	15 351
Uppskjutna skattefordringar	18	268	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 835 907</b>	<b>1 748 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	17	1 109	557
Övriga fordringar	19	3 835	8 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 396	2 279
Likvida medel	26	68 977	19 307
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>76 317</b>	<b>30 186</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 912 224</b>	<b>1 779 183</b>

2024041702086

## Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
Aktiekapital		26	26
Övrigt tillskjutet kapital preferensaktier		22 735	21 208
Balanserat resultat inkl. årets resultat		70	9 265
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>22 831</b>	<b>30 499</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	13	4 591	5 852
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 422</b>	<b>36 351</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	957 129	926 751
Vinstandelslån	15, 17	836 412	739 022
Långfristiga leasingskulder	12	14 288	15 351
Övriga långfristiga skulder	16	12 526	–
Derivat	17	1 235	–
Uppskjutna skatteskulder	18	20 195	23 643
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 841 784</b>	<b>1 704 768</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 228	5 773
Leverantörsskulder		3 764	1 464
Skatteskulder		840	389
Övriga skulder	22	1 874	2 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	31 310	28 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 017</b>	<b>38 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 912 224</b>	<b>1 779 183</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TKR

2022-01-01 - 2022-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanser-ade vinst-medel inkl årets resultat				
		Stam	Preferens					
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	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>26</b>	<b>–</b>	<b>21 208</b>	<b>9 265</b>	<b>30 499</b>	<b>5 852</b>	<b>36 351</b>	

2023-01-01 - 2023-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanser-ade vinst-medel inkl årets resultat				
		Stam	Preferens					
Vid årets ingång	26	–	21 208	9 265	30 499	5 852	36 351	
Årets resultat				-9 195	-9 195	-862	-10 057	
Årets totalresultat	–	–	–	-9 195	-9 195	-862	-10 057	
Erhållna aktieägartillskott			1 527		1 527	–	1 527	
Utdelning				–	–	-398	-398	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>26</b>	<b>–</b>	<b>22 735</b>	<b>70</b>	<b>22 831</b>	<b>4 591</b>	<b>27 422</b>	

Eget kapital se vidare not 21.

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		59 795	30 310
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-14 127	-23 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-657	38
		<u>45 011</u>	<u>7 239</u>
Erhållen ränta		491	7
Erlagd ränta		-37 042	-10 876
Betald inkomstskatt		1 814	-930
		<u>10 274</u>	<u>-4 559</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		624	1 356
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		15 148	-8 642
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>26 046</b>	<b>-11 845</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-93 786	-44 616
Förvärv av dotterbolag, effekt på likvida medel	26	-61 259	-583 797
Avyttring av dotterbolag, effekt på likvida medel	26	--	-60
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-155 044</b>	<b>-628 473</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		1 527	19 038
Betalda uppläggningskostnader	26	--	-1 217
Upptagna lån	26	183 312	615 549
Amortering av lån	26	-5 773	-762
Utdelningar		-398	-20
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>178 668</b>	<b>632 588</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>49 669</b>	<b>-7 731</b>
Likvida medel vid årets början		19 307	27 038
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26</b>	<b>68 977</b>	<b>19 307</b>

## Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Administrations- och försäljningskostnader	6	-242	-177
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-242</b>	<b>-177</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-84 330	33 491
Värdeförändring vinstandelslån		50 994	-25 075
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 097	24 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-23 711
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 520</b>	<b>8 971</b>
Lämnade koncernbidrag		-	-1 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 520</b>	<b>7 971</b>
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>15 520</b>	<b>7 971</b>

## Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		15 520	7 971
<b>Årets totalresultat</b>		<b>15 520</b>	<b>7 971</b>

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	13	- -	59 330
Fordringar hos koncernbolag	14	881 293	706 940
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>881 293</b>	<b>766 270</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>881 293</b>	<b>766 270</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		19 087	16 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	48 754	24 444
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 841</b>	<b>41 057</b>
Kassa och bank	26	68 976	19 097
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>136 816</b>	<b>60 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 018 110</b>	<b>826 424</b>

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		26	26
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 580	1 580
Balanserat resultat		30 420	20 922
Årets resultat		15 520	7 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>47 520</b>	<b>30 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 546</b>	<b>30 499</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Vinstandelslån	15, 17	836 412	739 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>836 412</b>	<b>739 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag		134 152	56 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134 152</b>	<b>56 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 018 110</b>	<b>826 424</b>

2024041702093

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TKR

2022-01-01 - 2022-12-31	Antal aktier			Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Överkursfond				
				Stam	Preferens			
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	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 000</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>1 580</b>	<b>28 893</b>	<b>30 499</b>	

2023-01-01 - 2023-12-31	Antal aktier			Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Överkursfond				
				Stam	Preferens			
Vid årets ingång	25 000	1 000	26	-	1 580	28 893	30 499	
Årets resultat						15 520	15 520	
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	15 520	15 520	
Erhållna aktieägartillskott						1 527	1 527	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 000</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>1 580</b>	<b>45 940</b>	<b>47 546</b>	

Eget kapital, se vidare not 21.

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-242	-177
		-242	-177
Erhållen ränta		343	-
		102	-177
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 473	16 614
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		66 750	9 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>64 379</b>	<b>25 575</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-14 500	-6 500
Utlåning till koncernbolag		-149 910	-634 578
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-164 410</b>	<b>-641 078</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		1 527	19 038
Utdelningar		-	-20
Upptagna lån		148 383	615 549
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>149 910</b>	<b>634 566</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>49 879</b>	<b>19 063</b>
Likvida medel vid årets början		19 097	34
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26</b>	<b>68 976</b>	<b>19 097</b>

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2023 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 11 april 2024.

**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.

## 2. Uppskattningar och bedömningar

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

### 3.1 IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter

Koncernen har under året implementerat de ändrade kraven på upplysningar om redovisningsprinciper i "IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter" samt "IFRS Practice Statement 2: Disclosures of accounting policies (publicerad 12 februari 2021)". Ändringarna syftar till att öka användbarheten av lämnade upplysningar för läsaren genom att endast inkludera upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper i årsredovisningen. Koncernen har bedömt information om redovisningsprinciper vara väsentlig om den, när den övervägs tillsammans med annan information i årsredovisningen, kan förväntas påverka beslut som läsaren av årsredovisningen fattar på grundval av årsredovisningen. Implementeringen av ändringarna har inte påverkat redovisning, värdering eller presentation av koncernens finansiella rapporter utan endast medfört förändringar i lämnade upplysningar om koncernens redovisningsprinciper.

### 3.2 IAS 12 - Inkomstskatter

Koncernen har under året implementerat den förändring i "IAS 12 – Inkomstskatter" som tydliggör att undantaget från att redovisa uppskjuten skatt inte är tillämplig på transaktioner som vid första redovisningstillfället ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld. För koncernen har denna ändring endast medfört en utökad upplysning i not 12 Leasing där uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld kopplat till nyttjanderättstillgångar redovisas brutto. Se vidare under avsnitt 8 Skatter.

## 4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

### IAS 1- Utformning av finansiella rapporter

IASB har publicerat en ändring i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" som anger vad som gäller vid klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenants). Ändringen skall börja tillämpas från och med 1 januari 2024. Då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor är bedömningen att ändringen inte kommer få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

## 5. Konsolideringsprinciper

Koncernen har minst 90 procent ägande i samtliga direkta och indirekta innehav. Samtliga direkta och indirekta innehav definieras som dotterbolag i koncernredovisningen då bolaget har bestämmande inflytande över dessa bolag. Koncernens affärsmodell bygger på investeringar i fastighetsbolag, om möjligt sker tillsammans med externa minoritetsägare (innehavare utan bestämmande inflytande) med innehav om normalt upp till 9,9 procent av aktierna. Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde.

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Koncernen har historiskt och under innevarande år förvärvat bolag där i stort sett hela det verkliga värdet av bruttotillgångar som förvärvats är koncentrerat i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, vilket vid koncernens förvärv huvudsakligen består av fastigheter. Koncernen har därför klassificerat samtliga förvärv som tillgångsförvärv.

Anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i anskaffningsvärdet på förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv, se nedan under avsnitt 8 Skatter.

## 6. Intäkter

### 6.1 Hyres- och serviceintäkter

Koncernen redovisar hyresintäkter från förvaltningsfastigheter linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Koncernens hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationella leasingavtal eftersom de ekonomiska fördelarna och riskerna som förknippas med ägandet av lokalen eller bostaden i allt väsentligt faller på koncernen. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (till exempel försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

Servicetjänster såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning med mera redovisar koncernen 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 Offentliga bidrag

Koncernen redovisar offentliga bidrag som en övrig intäkt när villkoren för bidraget eller stödet har uppfyllts. I praktiken innebär detta att koncernen redovisar intäkten när beslut om bidraget eller stödet har erhållits. I de fall bidraget eller stödet har betalats ut innan villkoren är uppfyllda redovisas en skuld. Offentliga bidrag eller stöd som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde eller redovisas som en förutbetald intäkt.

## 7. Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader utgörs huvudsakligen av räntekostnader på lån från kreditinstitut, vinstandelslån samt leasingkulder. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom vinstandelslån och derivat som redovisas till verkligt värde.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. 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. 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 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 så kallat 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.

Vid ett 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.

## 9. Förvaltningsfastigheter

### 9.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är den enskilt största tillgångsposten i koncernen, vilken representerar över 90 procent av balansomslutningen. Koncernen definierar förvaltningsfastigheter som fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Vid första värderingstillfället efter förvärvet inkluderar därmed verkligt värdejusteringen även till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt eventuella vid förvärvet erhållen skatterabatt.

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.

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.

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter samt Realisationsresultat förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten 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.

### 9.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras 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 aktiveras när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

### 9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning

Koncernen redovisar intäkter från fastighetsförsäljningar 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.

## 10. 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 kommer inte att skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld redovisas på de temporära skillnaderna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder. Uppskjutna skattefordringar och kulder avseende leasing nettoredovisas i koncernredovisningen, bruttobeloppen framgår av not 12 Leasing.

## 11. Finansiella instrument

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

### 11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Koncernen redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen redovisar en fordran 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. Kundfordringar avseende hyresintäkter tas upp i balansräkningen i samma period som hyresintäkten avser. 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 i koncernen 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 i koncernen 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.

### 11.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

Lånefordringar, övriga fordringar, samt hyres- och kundfordringar som har fastsällda eller fastställbara betalningar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för förväntade.

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.

### 11.3 Finansiella tillgångar och kulder 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 kulder 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 koncernen 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 miss-match") till följd av olika principer för värdering och redovisning. Då lånekonstruktionen är sådan att de kassaflöden som koncernen är skyldig att betala baseras på vinstdelning, görs bedömningen att ingen del av verklig 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.

#### *Derivat*

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswappar där bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar derivat.

#### *11.4 Andra finansiella skulder*

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

## 12. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar, vilka inte värderas till verkligt värde, bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 9 tillämpas avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar.

### 12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringarnas storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokade förlustreserver avseende finansiella tillgångar i bokslutet 31 december 2023 samt förgående år återfinns not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

### 12.2 Återföring av nedskrivningar

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.

## 13. 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. Se not 21 Eget kapital.

## 14. Närstående partner

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13 Andelar i koncernbolag. Moderbolaget har även en närstående relation till sin ägare BRE Exegio AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

## 15. Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### 15.1 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.

### 15.2 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till verkligt värde. Verkligt värde värdering av andelar i dotterbolag beaktar, det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna. Se vidare avsnitt 9.1. 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.

### 15.3 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 11.3 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 11.3). 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.

### 15.4 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.

### 15.5 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.

### 15.6 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 leasingkulder i balansräkningen.

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 samt 8 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 samt 8 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**

I februari 2024 betalade koncernen en tilläggsköpeskilling avseende byggrätter i Östersund, tilläggsköpeskillingen uppgick till 5,1 mkr.

**Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal****Koncernen**

<b>Intäkter per väsentligt intäktsslag</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	70 093	42 193
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	43 711	19 275
Serviceintäkter	2 397	1 257
<b>Total</b>	<b>116 200</b>	<b>62 725</b>

Hysesavtalen 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.

**Förfallostruktur kontrakterad hyra**

	<b>2023-12-31</b>		<b>2022-12-31</b>	
	<b>Hyra</b>	<b>% av total</b>	<b>Hyra</b>	<b>% av total</b>
<b>Kommersiella lokaler</b>			<b>Kommersiella lokaler</b>	
2024	4 042	4	2023	3 419
2025	2 611	2	2024	3 120
2026	2 224	2	2025	2 133
2027	6 290	6	2026	1 962
2028	1 518	1	2027	3 386
2029 och senare	18 158	16	2028 och senare	17 560
	<b>34 842</b>	<b>31</b>		<b>31 579</b>
<b>Bostäder</b>	76 145	69	<b>Bostäder</b>	68 689
Övrigt (parkering och lager)	147	0	Övrigt (parkering och lager)	686
<b>Total</b>	<b>111 133</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>100 955</b>

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal totalt	varav kvinnor	Antal totalt	varav kvinnor
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelsen	3	33%	3	33%
<b>Koncernen</b>				
Styrelsen	3	33%	4	25%

**Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)**

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Emil Haraldsson, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Josefine Bergholtz	–	–	–	–
Filip Gustavsson	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

	2022-01-01 2022-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Emil Haraldsson, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Josefin Bergholtz	–	–	–	–
Filip Gustavsson	–	–	–	–
Anton Livion	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

**Ledande befattningshavares förmåner**

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämman 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 -9 568 (-18 007) 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ernst &amp; Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	587	1 722
	<b>587</b>	<b>1 722</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<i>Ernst &amp; Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	–	–
	<b>–</b>	<b>–</b>

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Centrala kostnader för administration och marknadsföring</b>		
Revisionsarvoden	127	375
Förvaltningsarvoden	9 568	18 007
Köpta tjänster och övriga kostnader	4 432	4 726
	<b>14 127</b>	<b>23 108</b>

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

Not 8 Finansiella intäkter, kostnader samt värdeförändringar av finansiella instrument

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

Koncernen

2023-01-01 - 2023-12-31	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändring, derivat	Värdeförändring, vinstandelslån
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Ränteintäkter, kassa och bank	344			
- Ränteintäkter, övriga	147			
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Räntekostnader, banklån		-40 008		
- Räntekostnader, övriga		-5		
- Räntekostnader, leasingskulder		-700		
- Övriga finansiella kostnader		-676		
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>				
- Ränteswappar		2 895	-7 362	
- Värdeförändring, vinstandelslån				50 994
<b>Totalt</b>	<b>491</b>	<b>-38 494</b>	<b>-7 362</b>	<b>50 994</b>

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

## Moderbolaget

	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde- förändring vinstandelslån	Resultat från andelar i koncernbolag
<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>				
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Ränteintäkter, kassa och bank	343			
- Ränteintäkter, koncernbolag	48 754			
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>				
- Värdeförändring, vinstandelslån			50 994	
- Värdeförändring, aktier i dotterföretag				-84 330
<b>Totalt</b>	<b>49 097</b>	<b>-</b>	<b>50 994</b>	<b>-84 330</b>

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

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	37	-95
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	1 580	-17 875
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	605	-244
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	1 517	-1 472
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	11	3
	<u>3 713</u>	<u>-19 588</u>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>3 750</b>	<b>-19 683</b>

Avstämning av effektiv skatt	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-13 807		25 576
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 844	20,6%	-5 269
Ej avdragsgill värdeförändring vinstandelslån	76,1%	10 505	20,2%	-5 165
Ej avdragsgilla räntekostnader	-49,0%	-6 759	32,1%	-8 202
Ej skattepliktiga intäkter	0,2%	26	0,0%	1
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	0,0%	-	0,0%	-12
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-14,8%	-2 039	4,6%	-1 183
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	11,5%	1 592	-0,8%	213
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter <sup>*)</sup>	-18,5%	-2 554	0,2%	-62
Skatt hänförlig till tidigare år	1,2%	163	0,0%	-
Schablonränta periodiseringsfonder	-0,1%	-14	0,0%	-2
Uppräkning av återförda periodiseringsfonder	-0,1%	-15	0,0%	-
Övrigt	0,0%	-	0,0%	-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>27,2%</b>	<b>3 750</b>	<b>77,0%</b>	<b>-19 683</b>

<sup>\*)</sup>Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv

## Moderbolaget

2023-01-01 2022-01-01  
2023-12-31 2022-12-31

## Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Årets skattekostnad, aktuell skatt

- -

## Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget

- -

## Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		15 520		7 971
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-3 197	20,6%	-1 642
Ej skattepliktig värdeförändring aktier i dotterbolag	111,9%	-17 372	-86,5%	6 899
Ej avdragsgill värdeförändring vinstandelslån	-67,7%	10 505	64,8%	-5 165
Ej avdragsgilla räntekostnader	0,0%	-	61,3%	-4 885
Övertaget negativt räntenetto	-64,4%	9 991	-62,0%	4 944
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	1,9%	-151
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,5%	73	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>



Not 10 Förvaltningsfastigheter

**Koncernen**

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Realiserad värdeförändring	–	-60
Orealiserad värdeförändring	-65 104	79 100
	<b>-65 104</b>	<b>79 040</b>

**Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>1 726 451</b>	<b>204 029</b>
Förvärv av fastigheter via bolag	65 016	1 398 720
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1)</sup>	93 786	44 616
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	-65 104	79 100
Förutbetalad anskaffningskostnad överförd från andra långfristiga fordringar	–	-15
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 820 149</b>	<b>1 726 451</b>

<sup>1)</sup> Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapande nya komponenter.

**Direkta kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt)	44 735	20 957
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt)	–	–

### 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 2023 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB.

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

### 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 2033. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2033. 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. Fastighetsvärderingen grundar sig på både observerbara och icke-observerbara indata hänförligt till nivå 3. Observerbara indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Icke observerbara indata som har störst inverkan på värdet avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

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 kontraktperiod, 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.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

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.

**Nyckelantaganden i värdering till verkligt värde**  
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2023-01-01 - 2023-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter
Aktuell hyra (kronor/kvm)	1 260,0	2 290,0
Aktuell hyra (kronor/kvm), högsta värde**	1 787,0	2 644,0
Aktuell hyra (kronor/kvm), lägsta värde**	955,0	1 450,0
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	*)	5,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm)	746,0	1 635,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), högsta värde**	1 245,0	2 243,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), lägsta värde**	401,0	1 270,0
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,2	3,8
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	4,4	4,6
Normaliserat direktavkastningskrav (%), högsta värde**	7,1	5,9
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägsta värde**	3,5	4,1

\*)Den absoluta merparten av kontrakten avser tillsvidareuthyrning av hyresbostäder med tre månaders uppsägningstid.

\*\*Fastigheten med högst respektive lägst värde inom kategorin är angiven

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, mkr	
		Bostäder	Samhälls- fastigheter
Hyresintäkter	+/-10%	15,8	23,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	6,4	9,2
Förväntade fastighetskostnader	+/-5%	4,0	1,4

**Nyckelantaganden i 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
Aktuell hyra (kronor/kvm), högsta värde**	1 707,0	2 482,0
Aktuell hyra (kronor/kvm), lägsta värde**	928,0	1 912,0
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	*)	7,1
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm)	711,0	1 647,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), högsta värde**	1 137,0	2 161,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), lägsta värde**	486,0	1 453,0
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,2	3,8
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	3,9	4,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%), hösta värde**	6,4	5,4
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägsta värde**	3,3	3,7

\*)Den absoluta merparten av kontrakten avser tillsvidareuthyrning av hyresbostäder med tre månaders uppsägningstid.

\*\*Fastigheten med högst respektive lägst värde inom kategorin är angiven

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, mkr	
		Bostäder	Samhälls- fastigheter
Hysesintäkter	+/-10%	20,6	24,2
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	7,1	10,0
Förväntade fastighetskostnader	+/-5%	4,3	2,7

Not 11 Inventarier

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	403	340
Förvärv via bolag	–	49
Omklassificeringar	–	15
	<b>403</b>	<b>403</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-353	-269
Förvärv via bolag	–	-47
Årets avskrivning	-38	-38
	<b>-392</b>	<b>-353</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11</b>	<b>49</b>

Not 12 Leasing

**Nyttjanderättstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
Vid årets början	15 351	–
Omvärdering	-888	-5 177
Förvärv via bolag	–	20 528
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 463</b>	<b>15 351</b>

**Leasingskulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden<sup>1)</sup></b>		
Inom 1 år	700	700
1-2 år	700	700
2-3 år	700	700
3-4 år	700	700
> 4 år	1 748	2 448
<b>Totala odiskonterade kassaflöden</b>	<b>4 548</b>	<b>5 248</b>
Långfristiga leasingskulder	14 288	15 351
<b>Summa leasingskulder</b>	<b>14 288</b>	<b>15 351</b>

<sup>1)</sup>Avser odiskonterade kassaflöden fram till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal. Tomträttsavtal har evighetskapitaliserats i balansräkningen.

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgår till 2 943 (3 162) tkr och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 2 943 (3 162) tkr. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har nettoredovisats i balansräkningen.

Not 13 Andelar i koncernbolag

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	59 330	12 339
Värdetförändring	-84 330	33 491
Aktieägarillskott	25 000	13 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>59 330</b>

## Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte	2023-12-31			2022-12-31		
	Antal andelar	Andel i %	Redovis at värde	Andel i %	Redovis at värde	
Bohild Fastigheter AB	559318-3782	Stockholm	25 000	100	–	100 59 330
<b>Summa aktier och andelar i koncernbolag</b>					<b>–</b>	<b>59 330</b>

## Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte	2023-12-31		2022-12-31			
	Antal andelar	Andel i %	Antal andelar	Andel i %		
Engbo Fastigheter AB	559325-9137	Stockholm	25 000	90,1	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 Kokillen AB	556288-7983	Stockholm	35 000	90,1	35 000	90,1
Bohild Fastigheter F19 AB	559359-3915	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Ridskolan 3 AB	556751-1869	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Fastigheter F20 AB	559374-0375	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter B AB	559374-8451	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F31 AB	559374-8469	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F32 AB	559374-8477	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F33 AB	559374-8485	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F34 AB	559374-8493	Stockholm	25 000	100,0	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	1 000	100,0
Bohild Axel 12 AB	556794-3336	Stockholm	–	–	1 000	100,0
Bohild Backen och Gladan AB	556714-6161	Stockholm	–	–	1 000	100,0
Bohild Hagalund 1 AB	556794-3484	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Kär 3 och 7 AB	556794-3468	Stockholm	–	–	1 000	100,0
Bohild Majtorp 8 1 AB	556867-3007	Stockholm	1 000	100,0	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 Fastigheter Älmhult AB	559131-1039	Stockholm	50 000	100,0	50 000	100,0
Bohild Hillebarden 3 AB	556549-9034	Stockholm	35 000	100,0	35 000	100,0
Bohild Fyrkanten 22 AB	559051-5150	Stockholm	500	100,0	500	100,0
Bohild Karl XI Södra 18 AB	556748-4174	Stockholm	100 000	100,0	100 000	100,0
Bohild Häggbäret 1 AB	559373-4980	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Doktorn 5 och Förvaltaren 2 AB	559373-4998	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Britsarvsskolan 8 AB	559344-5496	Stockholm	500	100,0	–	–

**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 2023 till 4 591 (5 852) tkr, varav hela beloppet är hänförligt till dotterkoncernen Engbo Fastigheter AB.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2023 till -862 (-2 078) tkr, varav hela beloppet är hänförligt till ovan nämnda dotterkoncernen.

**Engbo Fastigheter AB**  
(minoritets ägarandel 9,9%)

<b>Sammandragen information från balansräkningen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anläggningstillgångar	201 900	198 700
Omsättningstillgångar	-17 245	781
<b>Summa tillgångar</b>	<b>184 655</b>	<b>199 481</b>
Långfristiga skulder	129 989	132 073
Kortfristiga skulder	8 291	8 300
<b>Summa skulder</b>	<b>138 279</b>	<b>140 373</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>46 375</b>	<b>59 108</b>
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	4 591	5 852
<b>Sammandragen information om resultat och totalresultat</b>		
Intäkter	14 054	12 781
Årets resultat	-12 282	-20 989
Årets totalresultat	-12 282	-20 989
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-862	-2 078
Utdelning utbetald till innehavare utan bestämmande inflytande	398	60

Not 14 Fordringar hos koncernbolag

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	706 940	72 362
Tillkommande fordringar	149 910	634 578
Kapitalisering ränta	24 444	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>881 293</b>	<b>706 940</b>

## Not 15 Vinstandelslån

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen och moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	739 022	74 688
Neddraget kapital	148 383	615 549
Kapitaliserad ränta	–	23 711
Orealiserad värdeförändring vinstandelslån	-50 994	25 075
<b>Total</b>	<b>836 412</b>	<b>739 022</b>

## Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalad tilläggshyra	12 526	–
<b>Total</b>	<b>12 526</b>	<b>–</b>

## Not 17 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 refinansiering 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.

<b>Tillgänglig likviditet</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Obundna bankmedel	68 977	19 307
<b>Likviditetsreserv</b>	<b>68 977</b>	<b>19 307</b>

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 962 357 (932 524) 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.

2024041702119

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	Summa
<b>Räntebärande skulder</b>						
Banklån <sup>1)</sup>	5 228	5 228	755 709	153 000	45 500	964 665
Vinstandelslån <sup>2), 3)</sup>	–	–	–	–	836 412	836 412
Leasingskulder <sup>4)</sup>	–	–	–	–	–	–
<b>Prognostiserade räntebetalningar</b>						
Banklån	44 274	44 037	31 076	8 470	2 565	130 422
Ränteswappar	7 056	7 475	5 393	2 234	2 696	24 854
Vinstandelslån <sup>2)</sup>	50 185	50 185	50 185	50 185	351 293	552 033
Leasingskulder <sup>4)</sup>	–	–	–	–	–	–
	<b>106 743</b>	<b>106 925</b>	<b>842 363</b>	<b>213 889</b>	<b>1 238 466</b>	<b>2 508 386</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>						
Leverantörsskulder	3 764					3 764
Upplupna kostnader	10 311					10 311
Skatteskulder	840					840
Övriga skulder	1 874					1 874
	<b>16 789</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 789</b>
<b>Totalt</b>	<b>123 532</b>	<b>106 925</b>	<b>842 363</b>	<b>213 889</b>	<b>1 238 466</b>	<b>2 525 175</b>

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
<b>Räntebärande skulder</b>						
Banklån <sup>1)</sup>	5 773	5 228	5 228	755 709	163 500	935 438
Vinstandelslån <sup>2), 3)</sup>	–	–	–	–	739 022	739 022
<b>Prognostiserade räntebetalningar</b>						
Banklån	33 768	35 120	34 953	24 530	8 337	136 708
Ränteswappar	467	-531	-503	-277	–	-844
Vinstandelslån <sup>2)</sup>	42 568	42 568	42 568	42 568	297 976	468 248
	<b>82 576</b>	<b>82 385</b>	<b>82 246</b>	<b>822 530</b>	<b>1 208 835</b>	<b>2 278 572</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>						
Leverantörsskulder	1 464					1 464
Upplupna kostnader	12 358					12 358
Skatteskulder	389					389
Övriga skulder	2 109					2 109
	<b>16 320</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 320</b>
<b>Totalt</b>	<b>98 895</b>	<b>82 385</b>	<b>82 246</b>	<b>822 530</b>	<b>1 208 835</b>	<b>2 294 892</b>

<sup>1)</sup> Inkluderar inte förutbetalda lånekostnader. Bankavtalen innehåller finansiella covenant, i form av belåningsgrad och soliditet.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Varav -21 437 (29 557) tkr avser värdeförändring av vinstandelslånet och är ej räntebärande.

<sup>4)</sup> Inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 14 288 (15 351) tkr. Koncernen innehar 1 (1) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 700 (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 swappar.

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 3,4 %. 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

	2023-12-31		2022-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	849	–	165	–
Förfallna 0 - 30 dagar	91	–	25	–
Förfallna 31 - 90 dagar	58	–	227	–
Förfallna 91 - 180 dagar	299	-188	639	-499
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>1 297</b>	<b>-188</b>	<b>1 056</b>	<b>-499</b>
<b>Rapporterade kundfordringar</b>		<b>1 109</b>		<b>557</b>
		<b>2023-12-31</b>		<b>2022-12-31</b>
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början		-499		–
Reservering för förväntade kundförluster		-66		-252
Återvunna kundförluster		62		170
Konstaterade förluster		315		330
Balanser i förvärvade bolag		–		-747
<b>Reserv för förväntade kreditförluster vid årets slut</b>		<b>-188</b>		<b>-499</b>

## Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b>				
Ränteswappar	1 016	7 144	–	–
<b>Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde</b>				
Kundfordringar	–	–	1 109	557
Upplupna intäkter	–	–	10	208
Övriga fordringar	–	–	0	1 870
Likvida medel	–	–	68 977	19 307
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 016</b>	<b>7 144</b>	<b>70 096</b>	<b>21 943</b>
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella skulder som värderas till verkligt värde</b>				
Ränteswappar	1 235	–	–	–
Vinstandelslån	836 412	739 022	–	–
<b>Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	957 129	926 751
Långfristiga leasingskulder	–	–	14 288	15 351
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	5 228	5 773
Leverantörsskulder	–	–	3 764	1 464
Upplupna kostnader	–	–	10 311	12 358
Övriga skulder, kortfristiga	–	–	1 340	1 417
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>837 646</b>	<b>739 022</b>	<b>992 060</b>	<b>963 115</b>

## 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 2023 till 962 357 (932 524) 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.

Not 18 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-19 871	-21 451	-19 871	-21 451
Derivat	254	–	-209	-1 472	45	-1 472
Osäkra kundfordringar	14	3	–	–	14	3
Obeskattade reserver	–	–	-115	-721	-115	-721
Nyttjanderättstillgångar	2 943	–	-2 943	–	–	–
Leasingskulder	–	3 162	–	-3 162	–	–
Skattefordringar/-skulder	<b>3 211</b>	<b>3 165</b>	<b>-23 139</b>	<b>-26 806</b>	<b>-19 927</b>	<b>-23 641</b>
Nettning	-2 943	-3 162	2 943	3 162	–	–
<b>Skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>268</b>	<b>3</b>	<b>-20 195</b>	<b>-23 643</b>	<b>-19 927</b>	<b>-23 641</b>

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

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 16 686 (16 778) tkr.

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 396 (751) tkr.

Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Mervärdesskattefordran	322	288
Aktuell skattefordran	–	3 021
Konton hos skatteverket	3 512	2 857
Pågående projekt	–	458
Övriga fordringar	0	1 418
	<b>3 835</b>	<b>8 042</b>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Lämnade hyresrabatter avseende framtida perioder	–	225
Upplupna intäkter	10	208
Övriga förutbetalda kostnader	2 387	1 847
	<b>2 396</b>	<b>2 279</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Upplupna ränteintäkter, koncernbolag	48 754	24 444
	<b>48 754</b>	<b>24 444</b>

## Not 21 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
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>26 000</b>

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, 15 519 576 kronor, balanserat resultat, 30 420 123 kronor samt överkursfond 1 580 000 kronor, totalt fritt eget kapital, 47 519 699 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		47 519 699
	<b>Summa</b>	<b>47 519 699</b>

## Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Mervärdesskatteskuld	534	691
Depositioner från hyresgäster	19	26
Övriga skulder	1 321	1 392
	<b>1 874</b>	<b>2 109</b>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda hyresintäkter	11 232	8 649
Förutbetald tilläggshyra	1 670	–
Upplupna projektkostnader	4 550	3 742
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	8 098	7 322
Upplupna driftskostnader	3 787	3 496
Upplupna revisionskostnader	391	1 734
Upplupna redovisningskostnader	12	45
Upplupna förvaltningskostnader	86	1 104
Upplupna juridiska kostnader	237	109
Upplupna fastighetsvärderingskostnader	521	374
Övriga poster	727	1 755
	<b>31 310</b>	<b>28 330</b>

Not 24 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

<b>Koncern</b>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	981 272	946 272
Aktier och andelar i dotterbolag	466 076	484 175
Bankräkningar	1	–
Pantsatta reversfordringar	930 047	731 384
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

<b>Moderbolaget</b>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Pantsatta reversfordringar	930 047	731 384
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Not 25 Transaktioner med närstående

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 -9 568 (-18 007) tkr för uppdrag rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt och juridiktjänster.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Kostnader från koncernföretag	-38	-38
Ränteintäkter från koncernbolag	48 754	24 444
Koncernbidrag lämnade	–	-1 000
	<b>48 716</b>	<b>23 406</b>
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Reversfordringar mot dotterbolag	881 293	706 940
Fordringar hos koncernbolag	19 087	16 614
Räntefordringar på dotterbolag	48 754	24 444
	<b>949 134</b>	<b>747 997</b>
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	134 152	56 902
	<b>134 152</b>	<b>56 902</b>

## Not 26 Upplysningar till kassaflödesanalys

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Information avseende leasingavtal</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-700	-525

**Likvida medel***Koncernen och moderbolaget*

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar av inventarier	38	38
Periodisering av tilläggshyra	-696	–
	<b>-657</b>	<b>38</b>

2024041702127

<b>Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	65 016	1 398 581
Inventarier	–	141
Nyttjanderättstillgångar	–	20 528
Rörelsefordringar	–	8 175
Likvida medel	40	22 190
<b>Summa tillgångar</b>	<b>65 056</b>	<b>1 449 614</b>
Långfristiga räntebärande skulder	–	-142 500
Leasing skulder	–	-20 528
Uppskjuten skatteskuld	–	-317
Kortfristiga rörelseskulder	-2 554	-22 998
<b>Summa skulder</b>	<b>-2 554</b>	<b>-186 342</b>
<b>Köpeskilling</b>	<b>62 502</b>	<b>1 263 271</b>
Avgår: Ej likvidreglerad post	-1 204	-657 284
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>61 299</b>	<b>605 987</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-40	-22 190
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>61 259</b>	<b>583 797</b>
<hr/>		
<b>Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
<b>Avyttrade tillgångar och skulder</b>		
Likvida medel	–	100
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>100</b>
Realisationsresultat	–	-60
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>-60</b>
Föreljningspris	–	40
Erhållen köpeskilling	–	40
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	-100
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>–</b>	<b>-60</b>

## Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2023-12-31	Skulder till kredit-institut	Vinst-andelslån	Leasing skulder	Derivat	Övriga skulder	Totalt
<b>Vid årets ingång</b>	932 524	739 022	15 351	–	–	1 686 898
<b>Kassaflöden</b>						
Upptagna lån	34 929	148 383	–	–	–	183 312
Amorteringar	-5 773	–	–	–	–	-5 773
Erhållen förutbetalad tilläggshyra	–	–	–	–	14 892	14 892
<b>Förändringar som inte medför betalningar</b>						
Marknadsvärderingar	–	–	–	1 235	–	1 235
Värdförändring vinstandelslån	–	-50 994	–	–	–	-50 994
Periodiserade lånekostnader	676	–	–	–	–	676
Periodiserade förutbetalda tilläggshyror	–	–	–	–	-696	-696
Omvärdering	–	–	-888	–	–	-888
Omföring kort del av långfristigt lån	–	–	–	–	-1 670	-1 670
Omklassificering	–	–	-175	–	–	-175
<b>Vid årets utgång</b>	<b>962 357</b>	<b>836 412</b>	<b>14 288</b>	<b>1 235</b>	<b>12 526</b>	<b>1 826 817</b>

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

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 inklusive vinstandelslån	Totalt eget kapital + Vinstandelslån / Totala tillgångar
Belåningsgrad	Räntebärande skulder exklusive vinstandelslån, i förhållande till marknadsvärde fastigheter

52 (52)

**Bohild Fastigheter Holding AB**  
Organisationsnummer 559318-3774

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

**bohild** 





Building a better  
working world

2024041702131

## 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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionssed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.





Building a better  
working world

2024041702132

## 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 förvaltning av Bohild Fastigheter Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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



# Verification

Transaction 09222115557514644456

## Document

Annual report 2023 Bohild Fastigheter Holding AB  
559318-3774  
Main document  
54 pages  
Initiated on 2024-04-08 10:02:50 CEST (+0200) by Clara Berglund (CB)  
Finalised on 2024-04-09 15:18:23 CEST (+0200)

## Initiator

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

## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Emil Ingemar Haraldsson"  
Signed 2024-04-08 12:24:02 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "JOSEFIN BERGHOLTZ"  
Signed 2024-04-08 11:25:55 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "FILIP GUSTAVSSON"  
Signed 2024-04-08 15:22:14 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)  
ID number 820904-0057  
gabriel.novella@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL NOVELLA"  
Signed 2024-04-09 15:18:23 CEST (+0200)



2024041702133

# Verification

Transaction 09222115557514644456

## Approvers

Sigrid Ekström (SE)  
*sigrid.ekstrom.jarnas@se.ey.com*  
*Approved 2024-04-09 08:36:12 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>

