

Boform Fastighetsutveckling AB
Org nr 556924-8056

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

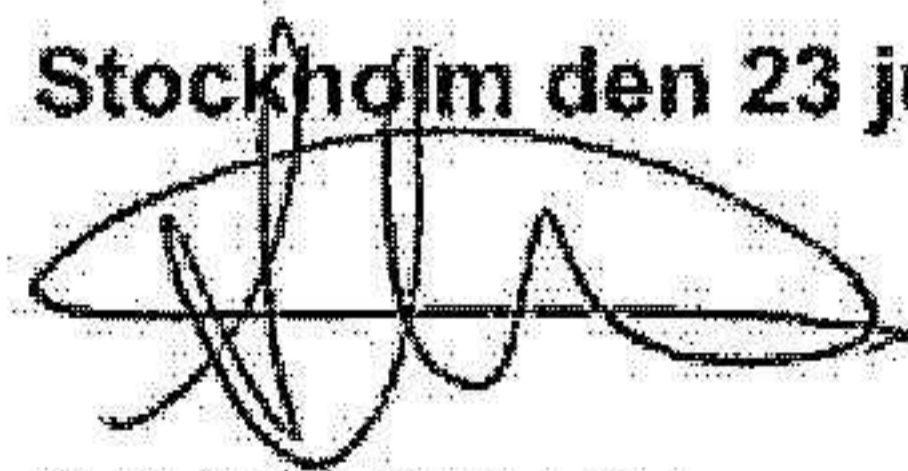
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens resultaträkning	4
- koncernens balansräkning	5
- koncernens förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys för koncernen	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10
- moderbolagets förändringar i eget kapital	12
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Boform Fastighetsutveckling AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 23 juni 2022.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 23 juni 2022



Adrian Jelveh

Boform Fastighetsutveckling AB
Org nr 556924-8056

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens resultaträkning	4
- koncernens balansräkning	5
- koncernens förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys för koncernen	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10
- moderbolagets förändringar i eget kapital	12
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Boform Fastighetsutveckling AB (Boform) köper, utvecklar och säljer fastigheter och bostäder genom nyproduktion, konvertering och ombildning.

Företagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Boforms verksamhet har sedan några år tillbaka skalats ner för att fokusera på att maximera värdet hos den befintliga projektportföljen, som vid årets början utgjordes av fastigheterna Staven 3 samt Staven 8-11 i Aspudden i Stockholm.

Projektet Staven 3 har tidigare nekats bygglov för uppförande av flerbostadshus, med bland annat motiveringen att gällande detaljplan inte tillåter byggnation av flerbostadshus. Boform anser att det är ett mycket olyckligt och oväntat beslut, inte minst eftersom Boform tidigare genomfört byggnation av flerbostadshus på angränsande tomter i området i det uppmärksammade projektet Staven 5-6-7, som var en av finalisterna i Årets Stockholmsbyggnad 2017. Beslutet har överklagats i samtliga instanser, utan framgång. I och med detta har Boform inte längre sett någon framkomlig väg för utveckling av projektet och fastigheten har därför sålts tillbaka till de tidigare ägarna. Köpeskillingen erlades genom kvittning mot återstoden av den skuld som uppstod vid Boforms förvärv av fastigheten. Transaktionen innebar även att 4,1 mkr av skulden efterskänktes av långgivaren. Resultateffekten från detta redovisas under Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter i koncernens resultaträkning.

Projektet Staven 8-11 utgörs av fyra fastigheter under pågående detaljplaneändring. Tidigare år har Boform ingått avtal om försäljning av projektet till en förväntad köpeskillning om 100 mkr, baserat på det vid den tidpunkten aktuella förslaget till detaljplaneändring. Det bokförda värdet av fastigheterna skrevs också upp med anledning av försäljningen. Dessvärre har det därefter blivit nödvändigt att revidera förslaget för att bättre tillgodose de synpunkter som inkommit i planprocessen. Detta har medfört att ytorna i projektet minskat, vilket också innebär att köpeskillingen väntas bli lägre. Tidigare uppskrivning av fastighetsvärdena har därför justerats ned utifrån de nya förutsättningarna.

Företaget har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för företagets ekonomi.

Flerårsöversikt koncernen

		2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	9 891	560	7 925	68 612
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 419	-5 462	-6 998	-33 497
Soliditet	%	10,6	27,0	36,8	9,3

Nettoomsättningen har ökat under 2021 jämfört med året innan till följd av försäljningen av fastigheten Staven 3, samt vinstavräkning i ett tidigare projekt.

Aktieägare

Nedan anges större aktieägare per den 31 december 2021 vars innehav motsvarar 10% eller mer av rösterna eller kapitalet i företaget.

	Stamaktier	Preferensaktier	Preferensaktier serie B	Innehav (%)	Röster (%)
AJ.F Investment AB	25 000	5 241	0	23,47	24,81
AJ.F Properties AB	25 000	3 199	0	21,88	24,61
Lotshamn AB	25 000	3 158	273	22,06	24,63
Prodentia Finans AB	25 000	0	0	19,40	24,30

Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Överkursfond	28 535 186
Balanserat resultat	-31 379 921
Årets resultat	-1 044 351
Totalt	-3 889 086

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 3 889 086 kr, överförs i ny räkning.

Koncernens resultaträkning	Not	2021	2020
Nettoomsättning		9 890 978	560 000
Rörelsens kostnader			
Produktions- och fastighetskostnader		-13 087 477	-91 173
Övriga externa kostnader		-445 145	-1 757 219
Summa rörelsens kostnader		-13 532 622	-1 848 392
Rörelseresultat		-3 641 644	-1 288 392
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-19 960	-9 937
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 169 973	73 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 927 046	-4 237 565
Summa resultat från finansiella poster		222 967	-4 173 978
Resultat efter finansiella poster		-3 418 677	-5 462 370
Årets resultat		-3 418 677	-5 462 370
Hänförligt till moderföretagets ägare		-3 418 677	-5 462 370

2022063016300

Koncernens balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	4	-	2 079 000
Summa anläggningstillgångar		0	2 079 000
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Projektfastigheter		77 600 000	107 138 276
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	100 000
Övriga kortfristiga fordringar		299	15 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 282	1 625 714
		10 581	1 740 856
<u>Kassa och bank</u>		1 298 396	1 063 223
Summa omsättningstillgångar		78 908 977	109 942 355
Summa tillgångar		78 908 977	112 021 355

2022063016301

Koncernens balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Aktiekapital		590 531	590 531
Övrigt tillskjutet kapital		28 535 186	28 535 186
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-20 783 096	1 141 053
		<u>8 342 621</u>	<u>30 266 770</u>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		8 342 621	30 266 770
Summa eget kapital		<u>8 342 621</u>	<u>30 266 770</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	-	40 563 460
Övriga långfristiga skulder	6	-	17 300 000
		-	<u>57 863 460</u>
Summa långfristiga skulder		0	<u>57 863 460</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	40 563 460	400 800
Leverantörsskulder		16 386	27 079
Aktuella skatteskulder		90 679	80 729
Övriga kortfristiga skulder	6	21 150 962	14 970 963
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	7	-	2 428 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	8 744 869	5 982 576
		<u>70 566 356</u>	<u>23 891 125</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>70 566 356</u>	<u>23 891 125</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 908 977</u>	<u>112 021 355</u>

2022063016302

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat m.m.	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	590 531	28 535 186	32 614 340	-26 010 917	35 729 140
Årets resultat				-5 462 370	-5 462 370
Eget kapital 2020-12-31	590 531	28 535 186	32 614 340	-31 473 287	30 266 770
Årets resultat				-3 418 677	-3 418 677
Förändring uppskrivningsfond			-18 505 472		-18 505 472
Eget kapital 2021-12-31	590 531	28 535 186	14 108 868	-34 891 964	8 342 621

2022063016303

Kassaflödesanalys för koncernen	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 641 645	-1 288 392
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Återföring aktiverade utgifter	532 804	-
Vinstavräkning projektutveckling	-818 971	-
Realisationsresultat	3 500 000	-
Erhållen ränta	69 973	146 289
Erlagd ränta	-1 318 482	-1 365 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 676 321	-2 507 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning projektfastigheter och bostadsrättsandelar	7 000 000	-15 266 400
Ökning/minskning kundfordringar	100 000	-47 552
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	20 268	331 590
Ökning/minskning leverantörsskulder	-10 693	-10 740
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	143 679	-23 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 576 933	-17 523 756
Investeringsverksamheten		
Försäljning av dotterföretag	-19 960	-9 937
Amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	2 079 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 059 040	-9 937
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	17 300 000
Amortering av skuld	-400 800	-401 340
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder	-7 000 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 400 800	17 898 660
Årets kassaflöde	235 173	364 967
Likvida medel vid årets början	1 063 223	698 256
Likvida medel vid årets slut	1 298 396	1 063 223

Moderbolagets resultaträkning	Not	2021	2020
Nettoomsättning		5 000	-
Rörelsens kostnader			
Produktions- och fastighetskostnader		-300 736	-17 880
Övriga externa kostnader		-334 946	-1 408 243
Summa rörelsens kostnader		-635 682	-1 426 123
Rörelseresultat		-630 682	-1 426 123
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-3 083 600	-32 743
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	69 973	73 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 183 042	-1 252 603
Summa resultat från finansiella poster		-4 196 669	-1 211 822
Resultat efter finansiella poster		-4 827 351	-2 637 945
Bokslutsdispositioner		3 783 000	-2 900 000
Årets förlust		<u>-1 044 351</u>	<u>-5 537 945</u>

2022063016305

Moderbolagets balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	8 700 000	16 900 000
Övriga långfristiga fordringar	4	-	2 079 000
		<u>8 700 000</u>	<u>18 979 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 700 000</u>	<u>18 979 000</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		12 857 391	12 823 682
Övriga kortfristiga fordringar		-	13 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 282	15 707
		<u>12 867 673</u>	<u>12 853 213</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 211 070</u>	<u>775 763</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 078 743</u>	<u>13 628 976</u>
Summa tillgångar		<u>22 778 743</u>	<u>32 607 976</u>

2022063016306

Moderbolagets balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		590 531	590 531
Uppskrivningsfond	5	8 600 000	16 650 000
		<u>9 190 531</u>	<u>17 240 531</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		28 535 186	28 535 186
Balanserat resultat		-31 379 921	-25 841 976
Årets förlust		-1 044 351	-5 537 945
		<u>-3 889 086</u>	<u>-2 844 735</u>
Summa eget kapital		<u>5 301 445</u>	<u>14 395 796</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	-	11 463 460
		-	-
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>11 463 460</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	11 463 460	400 800
Leverantörsskulder		16 386	25 503
Skulder till koncernföretag		1 496 715	2 143 715
Övriga kortfristiga skulder		3 820 962	3 820 963
Upplupna kostnader	8	679 775	357 739
		<u>17 477 298</u>	<u>6 748 720</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>17 477 298</u>	<u>6 748 720</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 778 743</u>	<u>32 607 976</u>

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Överkurs- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2019-12-31	590 531	16 650 000	28 535 186	-25 841 976	19 933 741
Årets resultat				-5 537 945	-5 537 945
Eget kapital 2020-12-31	590 531	16 650 000	28 535 186	-31 379 921	14 395 796
Årets resultat				-1 044 351	-1 044 351
Förändring uppskrivningsfond		<u>-8 050 000</u>			<u>-8 050 000</u>
Eget kapital 2021-12-31	590 531	8 600 000	28 535 186	-32 424 272	5 301 445

2022063016308

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Boform Fastighetsutveckling AB:s årsredovisning och koncernredovisning upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och Koncernredovisning* (K3).

Koncernredovisning

Boform Fastighetsutveckling AB (Boform) upprättar koncernredovisning. Företag där Boform innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Boform genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Inkomster och utgifter hänförliga till projektutveckling av bostäder redovisas som intäkt respektive kostnad i förhållande till projektets färdigställandegrad multiplicerat med dess försäljningsgrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Graden av färdigställande bestäms i huvudsak på basis av nedlagda produktionskostnader i förhållande till de totala beräknade produktionskostnaderna. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder som ska produceras. Med sålda bostäder menas att det ska finnas ett bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigerande ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Försäljning av bostadsrättsandelar

Intäkter från försäljning av bostadsrättsandelar redovisas i den period då bindande avtal med slutkund ingås.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden i enlighet med effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Leasingavtal

Uthyrning av bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, andra långfristiga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Boform blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen. Sådana fordringar klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Övriga långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas fordran till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Boform om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Boform investerat i. Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager

Projektfastigheter

Koncernens fastigheter redovisas som varulager då syftet med innehaven är att utveckla och avyttra bostäder. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Inga låneutgifter aktiveras. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Bostadsrättsandelar

Koncernen bedriver i förekommande fall handel med bostadsrättsandelar inom ramen för bostadsutvecklingsprojekten. Innehav av bostadsrättsandelar redovisas som varulager och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag, såväl erhållna som lämnade, redovisas som bokslutsdispositioner i moderbolaget.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ränteintäkter	69 973	73 524	69 973	73 524
Efterskönt skuld	4 100 000	-	-	-
Summa	<u>4 169 973</u>	<u>73 524</u>	<u>69 973</u>	<u>73 524</u>

Ingen del av moderbolagets ränteintäkterna avser koncernföretag.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 927 046	-4 237 565	-1 183 042	-1 252 603
Summa	<u>-3 927 046</u>	<u>-4 237 565</u>	<u>-1 183 042</u>	<u>-1 252 603</u>

Ingen del av moderbolagets räntekostnaderna avser koncernföretag.

Not 4 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 079 000	-	2 079 000	-
Omklassificeringar	-	2 079 000	-	2 079 000
Amorteringar	<u>-2 079 000</u>	<u>-</u>	<u>-2 079 000</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>2 079 000</u>	<u>0</u>	<u>2 079 000</u>

Not 5 Uppskrivningsfond

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående saldo	32 614 340	32 614 340	16 650 000	16 650 000
Nedskrivning av uppskrivet belopp	<u>-18 505 472</u>	<u>-</u>	<u>-8 050 000</u>	<u>-</u>
Utgående saldo	<u>14 108 868</u>	<u>32 614 340</u>	<u>8 600 000</u>	<u>16 650 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter</u>				
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar	<u>64 316 200</u>	<u>75 416 200</u>	-	-
Summa ställda säkerheter	<u>64 316 200</u>	<u>75 416 200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Eventalförpliktelser</u>				
För dotterbolag				
Borgensåtagande	-	-	<u>29 100 000</u>	<u>40 200 000</u>
Summa eventalförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29 100 000</u>	<u>40 200 000</u>

2022063016313

Not 7 Pågående uppdrag

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Fakturerad men ej upparbetad intäkt</u>		
Uppdrag till fast pris		
Upparbetade intäkter	-	25 650 129
Fakturerade belopp	-	<u>-28 079 107</u>
Summa	<u>0</u>	<u>-2 428 978</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda intäkter	41 000	30 000	-	-
Upplupna räntekostnader	8 450 226	5 841 662	477 275	267 739
Övriga poster	253 643	110 914	202 500	90 000
Summa	<u>8 744 869</u>	<u>5 982 576</u>	<u>679 775</u>	<u>357 739</u>

2022063016314

Not 9 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärde	10 505 000	10 558 643
Försäljningar	-1 050 000	-53 643
Aktieägartillskott	3 076 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 531 000	10 505 000
Ingående nedskrivningar	-10 255 000	-9 355 000
Återförda nedskrivningar försäljningar	900 000	-
Årets nedskrivningar	-3 076 000	-900 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 431 000	-10 255 000
Ingående uppskrivningar	16 650 000	16 650 000
Återföring av uppskrivet belopp	-8 050 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 600 000	16 650 000
Utgående redovisat värde	8 700 000	16 900 000

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Ägar- andel %</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat</u>
Schlyter 3 Holding AB	559047-5363	Stockholm	100	8 596 801	-1 400
Schlyter 3 Förvaltning AB	559051-4096	Stockholm	100	11 443 610	-3 997 829
Boform Nyproduktion 2 AB	559072-8001	Stockholm	100	32 382	-1 740
Boform Nyproduktion 3 AB	559072-8019	Stockholm	100	32 859	-1 880
Bostadsrättsföreningen Staven 9	769630-5742	Stockholm	100	-1 340 418	-62 902
Eskilsvägen Holding AB	559104-8102	Stockholm	100	50 299	-3 076 100
Eskilsvägen Förvaltning AB	559104-8110	Stockholm	100	49 125	-3 198 368

2022063016315

Not 10 Händelser efter balansdagen

I början av 2020 tecknades avtal om försäljning av projektet Staven 8-11 med Besqab, med villkor om att ny detaljplan för fastigheterna vinner laga kraft. Efter räkenskapsårets utgång har förslaget till ny detaljplan antagits av Stadsbyggnadsnämnden. Beslutet har överklagats och inväntar prövning innan det kan vinna laga kraft.

Stockholm den dag som framgår av min underskrift.

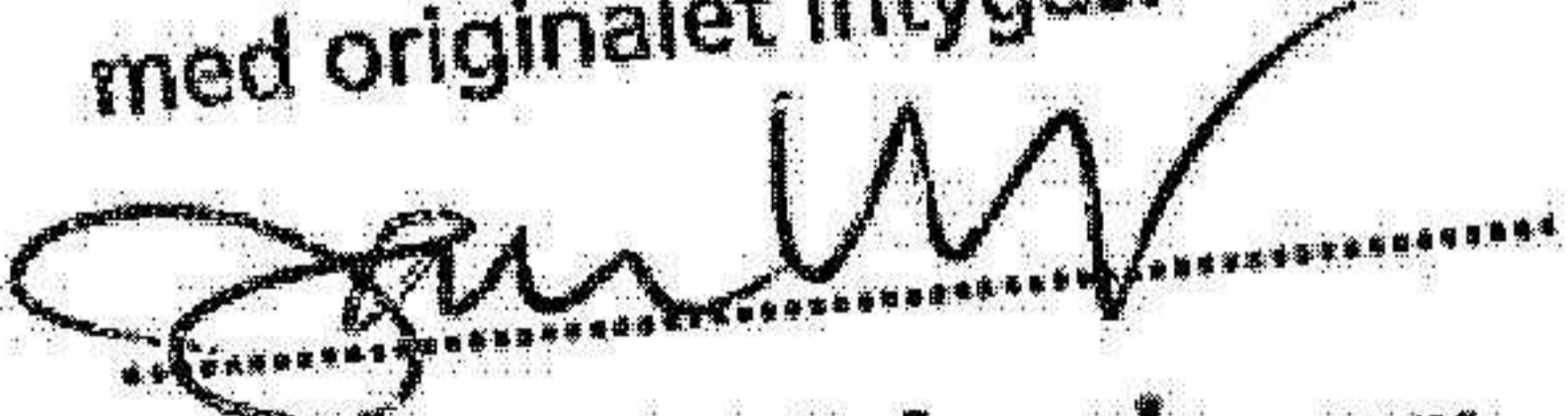
Adrian Jelveh

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm den dag som framgår av vår underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Jan Uddenberg

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 10:47:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

BOFORM FASTIGHETSUTVECKLING AB 556924-8056 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-23 18:15:04 UTC

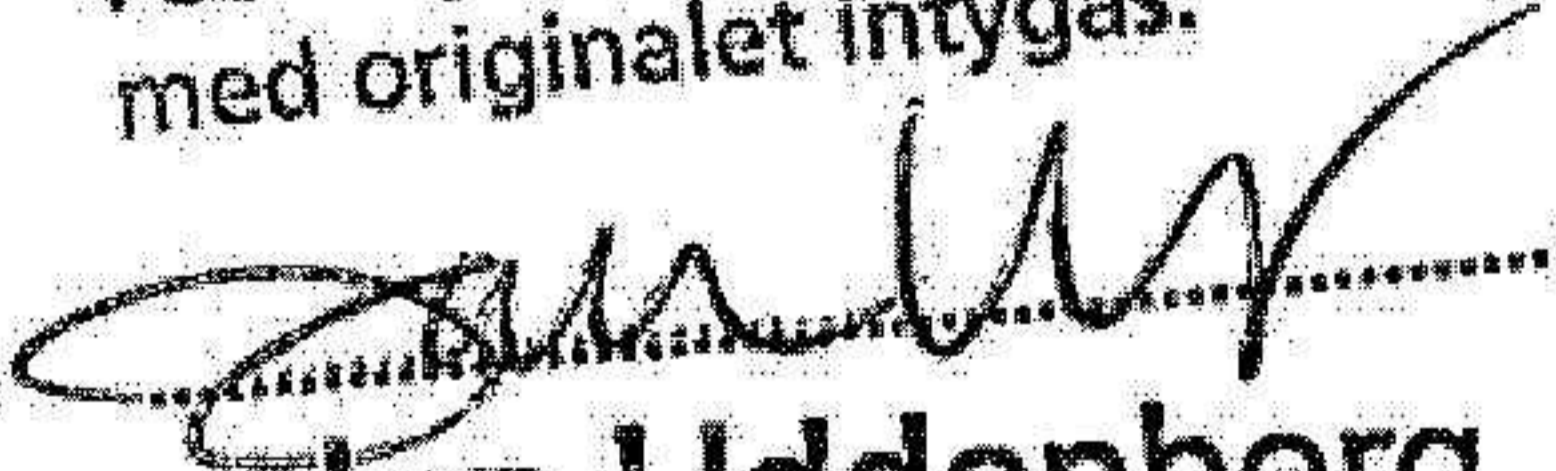
Namn returnerat från Svenskt BankID: ADRIAN JELVEH

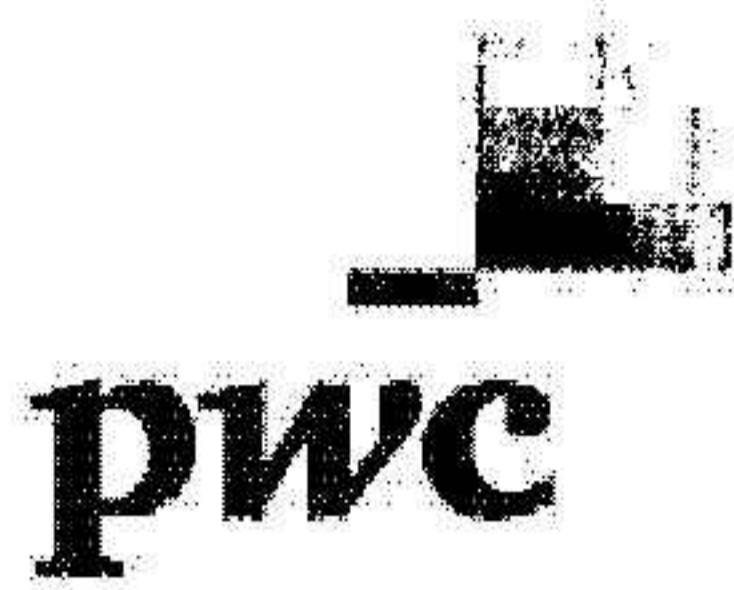
Datum

Adrian Jelveh

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Jan Uddenberg



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boform Fastighetsutveckling AB, org.nr 556924-8056

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Boform Fastighetsutveckling AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

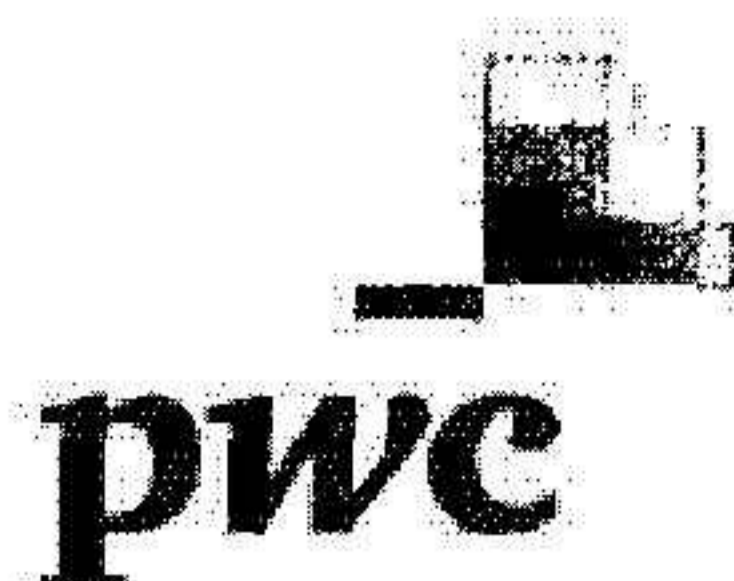
Styrelsens ansvar

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Boforn Fastighetsutveckling AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

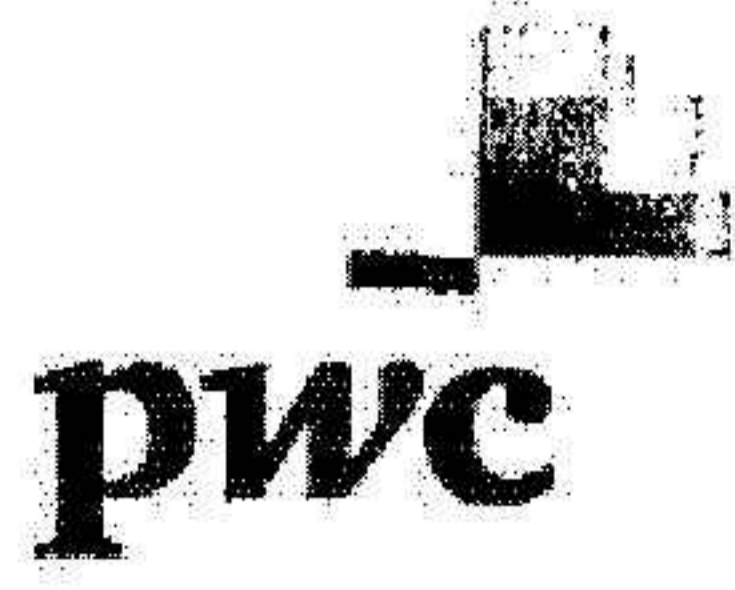
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Uddenberg', written over a horizontal dotted line.

Jan Uddenberg

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 10:47:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

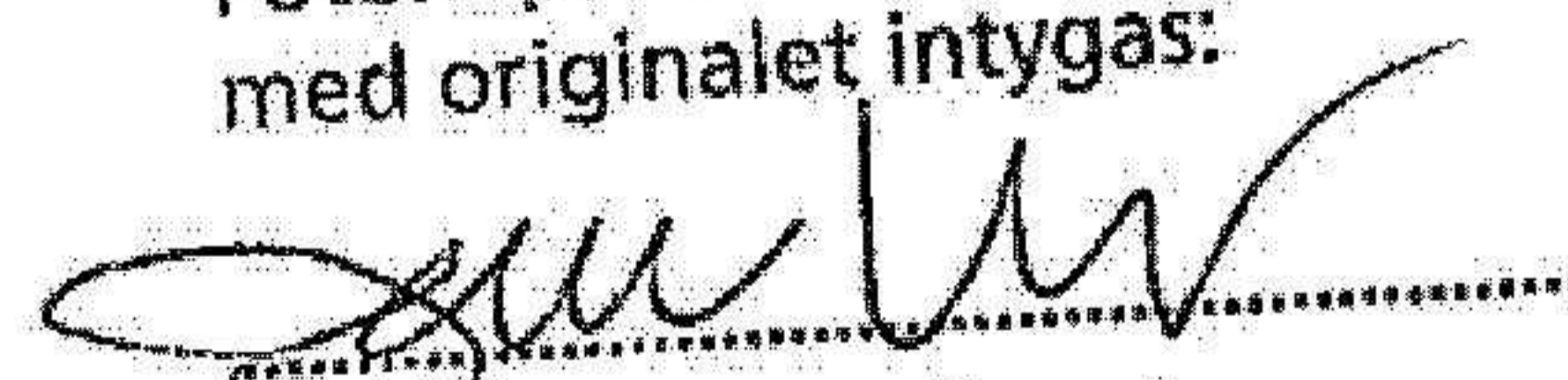
Datum

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

2022063016321

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Jan Uddenberg