

Styrelsen och verkställande direktören

för

# Boksexan Fastighets AB

Org nr 559152-1470

får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

**2022**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Boksexan Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20



Johan Berfenstam  
Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2023 att vara oförändrad.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	7 månader	Belopp i Tkr
Nettoomsättning	83 501	25 215	14 513	36 883
Resultat efter finansiella poster	4 499	-28 004	-28 415	-4 541
Balansomslutning	773 600	908 957	637 127	578 495
Sollditet %	15	10	3	2

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	-	79 521 448	79 571 448
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	16 036 629	16 036 629
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>95 558 077</b>	<b>95 608 077</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	79 521 448
Årets resultat	16 036 629
<b>Totalt</b>	<b>95 558 077</b>
Balanseras i ny räkning	95 558 077
<b>Totalt</b>	<b>95 558 077</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

18

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	2	83 402 048	25 120 687
Övriga intäkter		98 785	94 490
Driftskostnader		-3 407 079	-4 082 384
Underhållskostnader		-1 946 460	-446 059
Fastighetsskatt		-11 790 000	-4 640 000
Fastighetsadministration		-1 849 921	-1 992 825
Handelsvaror		-65 811	-3 825
<b>Driftnetto</b>		<b>64 441 562</b>	<b>14 050 084</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42 436 140	-25 369 384
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 005 422</b>	<b>-11 319 300</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 826	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-17 512 793	-16 685 193
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 499 455</b>	<b>-28 004 493</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Periodiseringsfond		-3 277 613	-376 086
Överavskrivningar byggnader		-721 229	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-843 335	-14 325 639
Koncernbidrag		17 116 029	123 274 609
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 773 307</b>	<b>80 568 391</b>
Skatt		-736 679	-16 578 763
<b>Arets resultat</b>		<b>16 036 628</b>	<b>63 989 628</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	769 522 384	793 824 108
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	2 315 899	1 626 458
Pågående projekt		-	3 256 999
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>771 838 283</b>	<b>798 707 565</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 408 547
Fordringar hos koncernföretag		32 386	100 551 357
Skattefordran		-	2 747 160
Övriga fordringar		1 693 815	5 460 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 847	81 864
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 762 048</b>	<b>110 249 626</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>773 600 331</b>	<b>908 957 191</b>

2023042404608

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		79 521 448	15 531 820
Årets resultat		16 036 628	63 989 628
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 608 076</b>	<b>79 571 448</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		18 097 929	16 533 365
Periodiseringsfonder		5 475 525	2 197 912
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>23 573 454</b>	<b>18 731 277</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	16 324 925	15 588 246
<b>Summa avsättningar</b>		<b>16 324 925</b>	<b>15 588 246</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 228 938	12 135 350
Skulder till koncernföretag		601 544 498	757 369 599
Skatteskulder		4 402 840	232 421
Övriga kortfristiga skulder		1 154 695	1 154 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	26 762 905	24 174 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>638 093 876</b>	<b>795 066 220</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>773 600 331</b>	<b>908 957 191</b>



## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd *BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset*. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

#### Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	100
-Stomkomplettering	50
-Fasad	40-50
-Yttertak	40-50
-Fönster/Glaspartier	40
-Installationer	25-35
-Byggnadsinventarier	5
-Hyresgästanpassningar	5-25

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

## Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsförfallstruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider.

	<b>2022</b>
2023	24 521
2024	6 058
2025	509
2026	777
2028	59 464
<b>Totalt</b>	<b>91 329</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, övriga	6 826	
Övrigt		-
<b>Totalt</b>	<b>6 826</b>	<b>-</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-17 334 457	-16 488 405
Räntekostnader, övriga	-178 336	-196 788
<b>Totalt</b>	<b>-17 512 793</b>	<b>-16 685 193</b>



2023042404610

### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	485 000 257	197 463 828
Årets anskaffning	15 679 442	287 536 429
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>500 679 699</b>	<b>485 000 257</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-21 304 223	-14 300 319
Årets avskrivningar	-11 944 008	-7 003 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-33 248 231</b>	<b>-21 304 222</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	149 165 381	66 231 787
Årets anskaffning	1 757 266	82 933 594
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>150 922 647</b>	<b>149 165 381</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-52 557 669	-34 219 757
Årets avskrivningar	-30 125 547	-18 337 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-82 683 216</b>	<b>-52 557 669</b>
Årets anskaffning	342 005	-
<b>Utgående anskaffningsvärde markanläggning</b>	<b>342 005</b>	<b>-</b>
Årets avskrivningar	-10 883	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>	<b>-10 883</b>	<b>-</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	233 520 363	233 520 363
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>233 520 363</b>	<b>233 520 363</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>769 522 384</b>	<b>793 824 108</b>

### Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	1 654 025	-
Årets anskaffning	1 045 143	1 654 025
<b>Utgående anskaffningsvärde inventarier</b>	<b>2 699 168</b>	<b>1 654 025</b>
Ingående avskrivningar inventarier	-27 567	-
Årets avskrivningar	-355 702	-27 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-383 269</b>	<b>-27 567</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>2 315 899</b>	<b>1 626 458</b>

### Not 8 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-16 324 925	-15 588 246
<b>Totalt</b>	<b>-16 324 925</b>	<b>-15 588 246</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	26 643 248	23 959 719
Övriga poster	119 657	214 436
<b>Totalt</b>	<b>26 762 905</b>	<b>24 174 155</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	-	189 274 000
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>189 274 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 12 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör

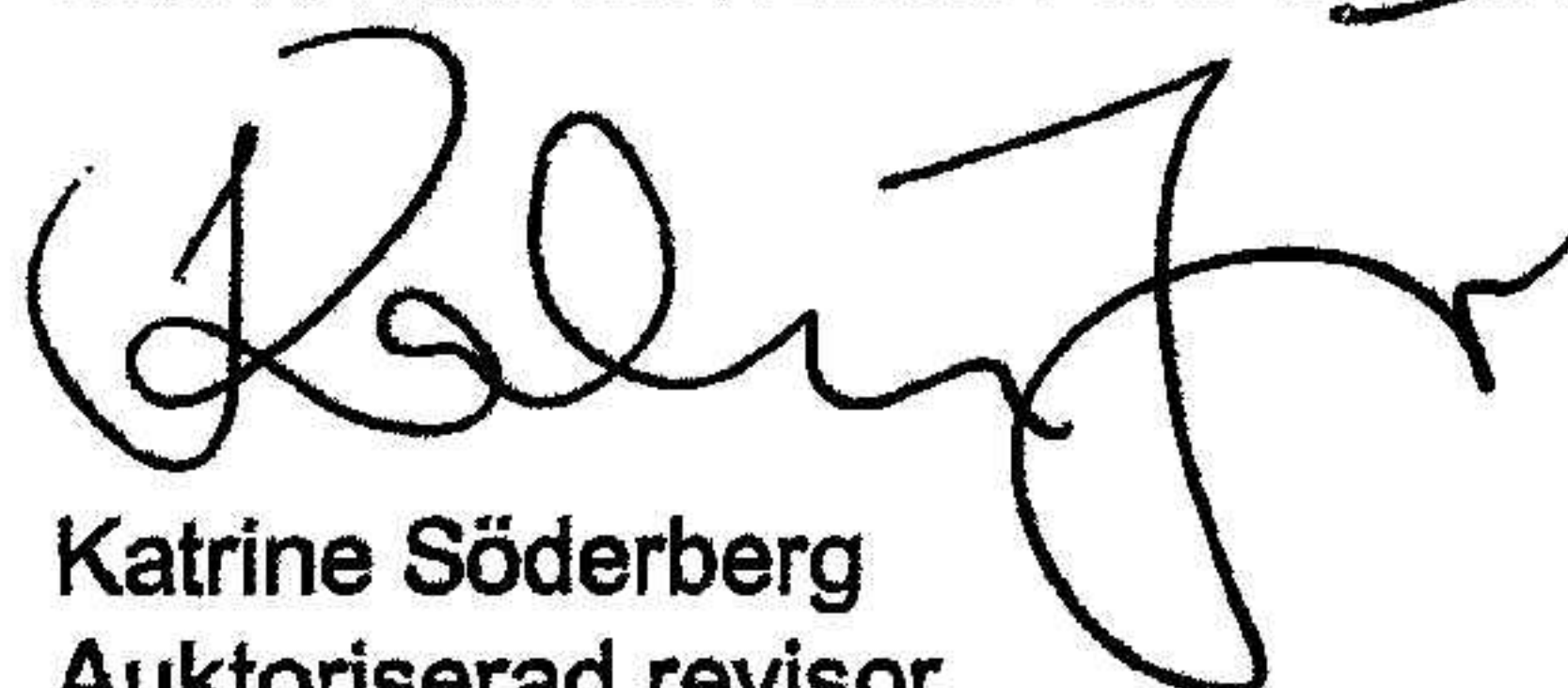


Stefan Norell  
Ledamot



Jan Henriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023042404611

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boksexan Fastighets AB, org.nr 559152-1470

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Boksexan Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Boksexan Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Boksexan Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Boksexan Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 27 mars 2023

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor