

Årsredovisning

för

Bolite Fastigheter Holding AB

559065-3555

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Oscar Engellau, Styrelseledamot

2025-06-26

Styrelsen för Bolite Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året lämnat ett koncernbidrag till sitt moderbolag på 1 235 000 kr.

Ägarförhållanden

Samtliga bolagets aktier ägs av Bolite Bostäder Holding AB, org.nr 559021-3061, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	6 641	-47	16 858	66 693
Balansomslutning	49 612	47 435	48 234	83 180
Soliditet (%)	48,9	39,8	39,2	83,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	18 860 041	-46 700	18 863 341
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-46 700	46 700	0
Årets resultat			5 405 575	5 405 575
Belopp vid årets utgång	50 000	18 813 341	5 405 575	24 268 916

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000tkr (3 000tkr).

De villkorade aktieägartillskottet är tillskjutet av Bolite Bostäder Holding AB.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 813 341
årets vinst	5 405 575
	24 218 916
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 218 916
	24 218 916

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-16 300	-46 700
		-16 300	-46 700
Rörelseresultat		-16 300	-46 700
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 656 875	0
		6 656 875	0
Resultat efter finansiella poster		6 640 575	-46 700
Bokslutsdispositioner	4	-1 235 000	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		5 405 575	-46 700

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	70 000	70 000
		70 000	70 000
Summa anläggningstillgångar		70 000	70 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		465 505	465 505
Övriga fordringar		46 785 000	46 785 000
		47 250 505	47 250 505
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		49 542 255	47 365 286
SUMMA TILLGÅNGAR		49 612 255	47 435 286
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 813 341	18 860 041
Årets resultat		5 405 575	-46 700
		24 218 916	18 813 341
Summa eget kapital		24 268 916	18 863 341
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	10 000 000	10 000 000
Summa avsättningar		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		15 324 589	18 544 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 750	27 500
Summa kortfristiga skulder		15 343 339	18 571 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 612 255	47 435 286

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget 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.

Andelar i dotterföretag

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.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. 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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Bolite Bostäder Holding AB, organisationsnummer 559021-3061 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Bolite Bostäder Holding AB med organisationsnummer 559021-3061 med säte i Stockholm.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	6 656 875	0
	6 656 875	0

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-1 235 000	0
	-1 235 000	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 000	155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 000	155 000
Ingående nedskrivningar	-85 000	-85 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-85 000	-85 000
Utgående redovisat värde	70 000	70 000

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Bokfört värde
Nedlagt 6 AB	100	100	50 000	50 000
Nedlagt 2 AB	100	100	50 000	20 000
				70 000

Not 7 Övriga avsättningar

Avsättning försäljning av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering för framtida justering av köpeskilling	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Oscar Engellau
Oscar Engellau
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund
Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bolite Fastigheter Holding AB, org.nr 559065-3555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bolite Fastigheter Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bolite Fastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bolite Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bolite Fastigheter Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Bolite Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 25 juni 2025

RSM Stockholm AB

Robert Jan Hasslund
Robert Jan Hasslund
Auktoriserad revisor

9409627/2025

2025082806585

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Bolite Bostäder Holding AB
559021-3061
Räkenskapsåret
2024



Styrelsen och verkställande direktören för Bolite Bostäder Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Under 2024 har Bolites verksamhet i huvudsak präglats av förvaltningen av koncernens fastighetsportfölj samt hantering av investeringar i noterade värdepapper.

Fastighetsverksamheten omfattar ett helägt bestånd med 97 nyproducerade bostäder i centrala Knivsta, en vårdfastighet i Stockholms stad, cirka 1,3 hektar delvis bebyggd mark i Knivsta samt en bostadsrättslägenhet i Stockholms innerstad. Samtliga uthyrningsbara ytor är fullt uthyrda.

Utöver det befintliga beståndet innefattar fastighetsverksamheten även utvecklingsprojekt i form av kommunala markanvisningar för bostäder som tilldelats före 2023. Bolite har inga ekonomiska åtaganden eller byggnadsskyldigheter kopplade till dessa markanvisningar, vilket innebär att de inte utgör någon finansiell risk för koncernen.

Under 2021 och 2022 frigjorde Bolitekoncernen kapital genom försäljning av fastigheter till goda prisnivåer. En väsentlig del av detta kapital investerades i noterade obligationer. Investeringen bestod huvudsakligen av en större portfölj hybridobligationer utgivna av välkända svenska fastighetsbolag såsom Castellum, Balder och Heimstaden, samt av obligationer emitterade av stora svenska banker. Alla dessa obligationer förvärvades till betydande rabatt på andrahandsmarknaden under slutet av 2022 och 2023. Värdet på Bolites obligationsportfölj har därefter successivt stigit under 2023 och 2024, vilket har haft en positiv effekt på värdet av vårt innehav.

Eftersom Bolitekoncernen inte tillämpar IFRS redovisas dessa värdeökningar först när de realiseras genom försäljning. Under 2024 har Bolite avyttrat majoriteten av obligationsportföljen och därmed realiserat en del av dessa vinster, vilket bidragit till koncernens resultat om drygt 20 Mkr för 2024. Vidare har koncernen erhållit hyresintäkter från fastighetsportföljen och ränteintäkter, vilket också har bidragit till årets resultat.

Mellan 2022 och 2024 har Bolite även investerat i ett fåtal börsnoterade småbolag. Dessa aktieinnehav utgör en begränsad del av koncernens totala balansomsättning. Övriga tillgångar är dels placerade i fastigheter, dels i indexfonder, obligationer och andra likvida tillgångar.

Genom en kombination av en kostnadseffektiv organisation, stabila hyresintäkter från ett fastighetsbestånd med låga hyror, låg finansiell risk, mycket god likviditet och stark operativ kapacitet är Bolitekoncernen väl positionerad för framtiden.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	20 690	-2 285	5 879	33 429	33 772
Balansomslutning	329 709	316 051	318 219	420 544	191 896
Eget kapital	184 671	165 475	169 692	180 307	144 861
Soliditet (%)	56	52	55	43	75
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-216	-251	10 094	68 507	9 602
Balansomslutning	104 047	86 532	87 557	125 759	80 516

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	81 173 453
årets vinst	19 585 889
	100 759 342

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	100 759 342
	100 759 342

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	9 143 936	10 086 544
Övriga rörelseintäkter	2	405 944	206 810
		9 549 880	10 293 354
Rörelsens kostnader			
Fastighetsdrift		-2 245 009	-2 720 695
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 268 244	-4 322 556
Personalkostnader	5	-3 830 103	-3 725 031
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 593 828	-3 388 899
Övriga rörelsekostnader	2	-378 281	-511 189
		-13 315 465	-14 668 370
Rörelseresultat		-3 765 585	-4 375 016
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	23 039 747	8 100 961
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 001 004	315 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 585 559	-6 327 130
		24 455 192	2 089 758
Resultat efter finansiella poster		20 689 607	-2 285 258
Resultat före skatt		20 689 607	-2 285 258
Skatt på årets resultat	9	-94 763	-130 956
Årets resultat		20 594 844	-2 416 214
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		20 593 262	-2 416 624
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 582	410

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	155 814 283	151 550 238
Inventarier, verktyg och installationer	11	9 178	14 686
Pågående nyanläggningar	12	1 783 142	8 559 226
		157 606 603	160 124 150

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13, 14	455 000	410 000
Bostadsrätt	15	17 000 000	17 000 000
Finansiella placeringar	16	87 170 289	77 443 109
Andra långfristiga fordringar	17	0	3 143 375
		104 625 289	97 996 484
Summa anläggningstillgångar		262 231 892	258 120 634

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 435 747	1 685 697
Övriga fordringar		47 378 876	47 405 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		811 216	1 840 284
		49 625 839	50 931 625

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		17 851 629	6 999 313
		67 477 468	57 930 938

SUMMA TILLGÅNGAR		329 709 360	316 051 572
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		61 832	61 832
Annat eget kapital inklusive årets resultat		184 594 981	165 401 719
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		184 656 813	165 463 551
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		13 694	12 112
Summa eget kapital		184 670 507	165 475 663
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	125 362 521	127 393 936
Övriga skulder		3 900 000	5 900 000
		129 262 521	133 293 936
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 943 356	1 943 356
Förskott från kunder		8 000	8 000
Leverantörsskulder		279 008	1 035 454
Aktuella skatteskulder		164 106	435 726
Övriga skulder		576 417	845 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 805 445	3 014 420
		5 776 332	7 281 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 709 360	316 051 572

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Minoritets -intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	61 832	0	169 618 345	169 680 177	11 702	169 691 879
Utdelning			-1 800 000	-1 800 000		-1 800 000
Årets resultat			-2 416 626	-2 416 626	410	-2 416 216
Utgående eget kapital 2023-12-31	61 832	0	165 401 719	165 463 551	12 112	165 475 663
Utdelning extrastämma			-1 400 000	-1 400 000		-1 400 000
Årets resultat			20 593 262	20 593 262	1 582	20 594 844
Summa totalresultat			19 193 262	19 193 262	1 582	19 194 844
Utgående eget kapital 2024-12-31	61 832	0	184 594 981	184 656 813	13 694	184 670 507

Koncernens	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-3 765 585	-4 375 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		2 593 829	3 651 433
Erhållen ränta		8 001 004	315 880
Erlagd ränta		-6 585 559	-6 327 130
Betald skatt		-366 383	-180 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-122 694	-6 915 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		249 950	-1 672 745
Förändring av kortfristiga fordringar		1 055 836	-1 018 973
Förändring leverantörsskulder		-756 446	-2 869 567
Förändring av kortfristiga skulder		-477 575	1 036 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-50 929	-11 440 367
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-76 282	-3 658 538
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	9 839 573
Investeringar i intressebolag		-45 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-72 936 591	-37 936 713
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		89 392 533	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		16 334 660	-31 755 678
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 900 000
Amortering av lån		-4 031 415	-1 968 251
Utbetald utdelning		-1 400 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 431 415	2 131 749
Årets kassaflöde		10 852 316	-41 064 296
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 999 313	48 063 609
Likvida medel vid årets slut		17 851 629	6 999 313

2025082806593

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-215 669	-251 042
Personalkostnader	5	0	0
		-215 669	-251 042
Rörelseresultat		-215 669	-251 042
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	58	56
		58	56
Resultat efter finansiella poster		-215 611	-250 986
Bokslutsdispositioner		19 801 500	-2 208 000
Resultat före skatt		19 585 889	-2 458 986
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		19 585 889	-2 458 986

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21, 22	18 447 500	18 447 500
		18 447 500	18 447 500
Summa anläggningstillgångar		18 447 500	18 447 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		85 268 351	67 820 534
Övriga fordringar		0	30 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 542	3 542
		85 271 893	67 854 435
<i>Kassa och bank</i>		327 531	230 100
Summa omsättningstillgångar		85 599 424	68 084 535
SUMMA TILLGÅNGAR		104 046 924	86 532 035

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

61 832 61 832

61 832 61 832

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

81 173 453 85 032 439

Årets resultat

19 585 889 -2 458 986

100 759 342 82 573 453

Summa eget kapital

100 821 174 82 635 285

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3 057 000 3 728 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 750 168 750

Summa kortfristiga skulder

3 225 750 3 896 750

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 046 924 86 532 035

2025082806596

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	61 832	0	86 832 439	86 894 271
Utdelning			-1 800 000	-1 800 000
Årets resultat			-2 458 986	-2 458 986
Utgående eget kapital 2023-12-31	61 832	0	82 573 453	82 635 285
Utdelning extrastämman			-1 400 000	-1 400 000
Årets resultat			19 585 889	19 585 889
Summa totalresultat			18 185 889	18 185 889
Utgående eget kapital 2024-12-31	61 832	0	100 759 342	100 821 174



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolite Bostäder Holding ABs årsredovisning och koncernredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

Bolite Bostäder Holding AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 22. 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.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. I koncernens bokslut redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett företag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar, vilket bl.a. innebär att koncernens andel av ackumulerade förluster redovisas som skuld till intressebolag. Andelarnas värde inkluderar i förekommande fall goodwill (efter avdrag för ackumulerade avskrivningar) vid förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår som intäkt koncernens andel av intresseföretagets resultat.

Intäkter

Resultat från avyttring av andelar i dotterbolag redovisas som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning då andelarna har överlåtit. Eventuell tillägssköpeskilling eller nedsättning av köpeskilling beaktas vid beräkning av rearesultatet utifrån bästa uppskattning vid försäljningstillfället.

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 netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Mark	0%
Stomme	1%
Fönster	2%
Fasad	4%
Tak	4%
Rör	2%
Övrigt byggnader	4%
Inventarier	20-33%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bolite Bostäder Holding AB 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 förpliktelserna 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, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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 Bolite Bostäder Holding AB 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 Bolite Bostäder Holding AB investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. 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).

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Uppskattningar och bedömningar

Bolite Bostäder Holding AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år avser främst beräkning av slutlig köpeskillning vid avyttring av dotterbolag, och intressebolag.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Hysesintäkter	9 139 441	8 196 536
Övrigt	4 495	1 890 008
	9 143 936	10 086 544

I övriga intäkter ingår intäkter från realisationsresultat från avyttring av andelar på 0 kr (0 kr).

Övriga rörelsekostnader avser realisationsförlust från avyttring av verksamhet och uppgår till 378 281 kr (511 189 kr)

Not 3 Leasingavtal

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 880 000 kronor (670 000 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	880 000	670 000
	880 000	670 000

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler.

Not 4 Arvode till revisorer Koncernen

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.

	2024	2023
RSM Stockholm AB		
Revisionsuppdrag	291 750	658 022
	291 750	658 022

Moderbolaget

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.

	2024	2023
RSM Stockholm AB		
Revisionsuppdrag	112 500	62 500
	112 500	62 500

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 466 000	1 440 000
Övriga anställda	1 190 000	1 132 500
	2 656 000	2 572 500
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	155 400	157 900
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	905 788	867 834
	1 061 188	1 025 734
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 717 188	3 598 234

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	23 039 747	8 096 960
Återföring av nedskrivningar	0	4 001
	23 039 747	8 100 961

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Ränteintäkter	8 001 004	315 927
	8 001 004	315 927

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter	58	56
	58	56

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader	6 585 559	6 327 130
	6 585 559	6 327 130

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-93 751	-130 956
Justering avseende tidigare år	-1 012	0
Totalt redovisad skatt	-94 763	-130 956

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 689 607		-2 285 258
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 262 059	20,60	470 763
Ej avdragsgilla kostnader		-150 218		-56 779
Ej skattepliktiga intäkter		76		365
Justering avseende skatter för föregående år		1 012		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		4 207 121		0
Övrigt		111 421		0
Ej redovisade skattemässiga underskott		-2 116		-545 305
Redovisad effektiv skatt	0,46	-94 763	-5,73	-130 956

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 585 889		-2 458 986
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 034 693	20,60	506 551
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		4 034 693		0
Ej redovisade skattemässiga underskott		0		-506 551
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

**Not 10 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 088 396	158 919 945
Inköp	32 951	1 291 564
Avyttring genom verksamhetsöverlåtelse	0	-3 123 113
Omklassificeringar	6 819 415	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 940 762	157 088 396
Ingående avskrivningar	-5 538 158	-3 139 507
Försäljningar/utrangeringar	0	151 187
Årets avskrivningar	-2 588 321	-2 549 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 126 479	-5 538 158
Utgående redovisat värde	155 814 283	151 550 238
Bokfört värde byggnader	130 254 002	143 972 963
Bokfört värde mark	25 560 280	7 577 275
	155 814 282	151 550 238

**Not 11 Inventarier
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 293	600 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 293	600 293
Ingående avskrivningar	-174 612	-169 104
Årets avskrivningar	-5 508	-5 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 120	-174 612
Ingående nedskrivningar	-410 995	-410 995
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-410 995	-410 995
Utgående redovisat värde	9 178	14 686

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	8 559 226	13 644 797
Investeringar	43 331	2 366 974
Avyttring genom verksamhetsöverlåtelse	0	-7 452 545
Omklassificeringar	-6 819 415	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 783 142	8 559 226
Utgående redovisat värde	1 783 142	8 559 226

**Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 000	410 000
Förvärv	45 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455 000	410 000
Utgående redovisat värde	455 000	410 000

**Not 14 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	Org.nr	Säte
Rabona Invest AB, 10 %	559190-4825	Stockholm

**Not 15 Bostadsrätt
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående redovisat värde	17 000 000	17 000 000

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 443 109	34 548 765
Tillkommande värdepapper	72 936 591	42 894 344
Försäljningar	-63 209 411	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 170 289	77 443 109
Utgående redovisat värde	87 170 289	77 443 109

**Not 17 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 143 375	0
Tillkommande fordringar	0	3 143 375
Avgående fordringar	-3 143 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 143 375
Utgående redovisat värde	0	3 143 375

**Not 18 Övriga avsättningar
Koncernen**

Avsättning försäljning av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering för framtida justering av köpeskilling	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

**Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller efter fem år	118 233 207	120 176 562
	118 233 207	120 176 562

**Not 20 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Koncernens banklån om 127 305 877 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	125 362 521	127 393 936
	125 362 521	127 393 936
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 943 356	1 943 356
	1 943 356	1 943 356

**Not 21 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 232 500	51 232 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 232 500	51 232 500
Ingående nedskrivningar	-32 785 000	-32 785 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 785 000	-32 785 000
Utgående redovisat värde	18 447 500	18 447 500

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

	Org.nr	Säte
Bolite Fastigheter Holding AB, 100 %	559065-3555	Stockholm
Bolite Fastigheter AB, 95 %	559065-3548	Stockholm
Nedlagt 6 AB under likvidation, 100 %	559163-1030	Stockholm
Sjöhusen i Umeå AB, 100 %	559104-6163	Stockholm
Bolite Invest AB, 100 %	559195-8466	Stockholm
Furuporten AB, 100 %	559217-6738	Stockholm
Lärkporten AB, 100 %	559223-6532	Stockholm
Träporten AB, 100 %	559201-0721	Stockholm
Askporten AB, 100 %	559246-9836	Stockholm
Bolite Utveckling AB, 100 %	559246-7889	Stockholm
Nedlagt 2 AB under likvidation, 100 %	559277-0225	Stockholm
Kvartsporten AB, 100 %	559268-9235	Stockholm
Bolite i Knivsta 2 AB, 100 %	559068-7728	Stockholm
Nedlagt 1 AB under likvidation, 100 %	559268-1166	Stockholm
Bolite i Haninge AB, 100 %	559062-3632	Stockholm
Nedlagt 3 AB under likvidation, 100 %	556951-1107	Stockholm
Bolite Bostäder Mgmt AB, 100 %	559292-0044	Stockholm
Bolite Utveckling 3 AB, 100 %	559292-0036	Stockholm
Bolite Utveckling 4 AB, 100 %	559292-0028	Stockholm
Bolite Utveckling 5 AB, 100 %	559379-5767	Stockholm
Bolite Utveckling 6 AB, 100 %	559379-5700	Stockholm

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nedlagt 3 AB under likvidation	100	100	60 000	60 000
Bolite Fastigheter Holding AB	100	100	50 000	18 092 500
Bolite i Haninge AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Invest AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Utveckling AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Bostäder Mgmt AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Fastigheter AB	95	95	95 000	95 000
				18 447 500

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Nedlagt 3 AB under likvidation	556951-1107	Stockholm	-117 086	-2 789
Bolite Fastigheter Holding AB	559065-3555	Stockholm	24 268 916	5 405 575
Bolite i Haninge AB	559062-3632	Stockholm	58 562	2 336
Bolite Invest AB	559195-8466	Stockholm	71 595 393	21 394
Bolite Utveckling AB	559246-7889	Stockholm	47 275 943	97 929
Bolite Bostäder Mgmt AB	559292-0044	Stockholm	2 860 332	-220 627
Bolite Fastigheter AB	559065-3548	Stockholm	195 688	16 282

**Not 23 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringsstöd	41 796 457	41 796 457
	41 796 457	41 796 457

**Not 24 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	126 552 000	126 552 000
Bostadsrättsandelar	17 000 000	17 000 000
Pantsatta andelar i koncernbolag	28 786 884	33 054 486
	172 338 884	176 606 486

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta andelar i koncernbolag indirekt ägda av Bolite Holding AB genom Bolite Utveckling AB*	50 000	50 000
Bolite Bostäder Holding AB's borgensåtaganden för andra koncernbolags skulder till kreditinstitut	127 949 987	129 893 343
	127 999 987	129 943 343

*Pantsatta andelar i dotterbolag är upptagna i Bolite Utveckling AB's balansräkning till 33 000 000 kr.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Oscar Engellau
Ledamot, verkställande direktör

Erik Westerlund
Ordförande, ledamot

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

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550372832

Dokument

ÅR Bolite Bostäder Holding AB 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-06-25 08:31:12 CEST (+0200) av Lisa Andersson (LA)
Färdigställt 2025-06-25 15:15:08 CEST (+0200)

Initierare

Lisa Andersson (LA)
RSM Stockholm AB
lisa.andersson@rsm.se

Signerare

Oscar Engellau (OE)
Bolite Bostäder Holding AB
oscar.engellau@bolite.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR ENGELLAU"
Signerade 2025-06-25 13:22:31 CEST (+0200)

Erik Westerlund (EW)
Bolite Bostäder Holding AB
erik.westerlund@bolite.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK ÖSTERBERG WESTERLUND"
Signerade 2025-06-25 09:53:12 CEST (+0200)

Robert Hasslund (RH)
RSM Stockholm AB
robert.hasslund@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Hasslund"
Signerade 2025-06-25 15:15:08 CEST (+0200)



2025082806610

Verifikat

Transaktion 09222115557550372832

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

202508280611



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bolite Bostäder Holding AB, org.nr 559021-3061

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bolite Bostäder Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bolite Bostäder Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bolite Bostäder Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bolite Bostäder Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bolite Bostäder Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 signatur.

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550438055

Dokument

RB Bolite Bostäder Holding AB_559021-3061_2024-12-31

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-06-25 14:31:35 CEST (+0200) av Lisa

Andersson (LA)

Färdigställt 2025-06-25 15:15:53 CEST (+0200)

Initierare

Lisa Andersson (LA)

RSM Stockholm AB

lisa.andersson@rsm.se

Signerare

Robert Hasslund (RH)

RSM Stockholm AB

robert.hasslund@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Robert Hasslund"

Signerade 2025-06-25 15:15:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

