

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsnytta i Sverige AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 9 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-10

  
Carolina Karlström

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

# Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och lös egendom och bedriva därtill sammanhängande verksamhet.

Företagets säte är Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat delar av sitt innehav i Svenska Nyttbostäder AB (publ), org.nr 559250-9607.

Den pågående pandemin Covid 19s slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer påverka alla på ett eller annat sätt. Bolagets effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på bolagets omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för bolaget.

Styrelsen har analyserat de potentiella effekterna av pandemin för bolaget. Bolaget äger aktier i Svenska Nyttbostäder AB (publ) som förvaltar bostäder och lokaler som hyrs ut tills vidare eller via tidsbundna avtal. Styrelsen bedömer att påverkan av pandemin är av mindre betydelse för bolaget, inga noteringar avseende betalningssvårigheter hos hyresgästerna till följd av pandemin har identifierats. Vi följer dock utvecklingen för att, vid behov, kunna vidta åtgärder för att mildra eventuella effekter.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	500 000	18 790 000	-18 787 117	2 883
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-18 787 117	18 787 117	0
Årets resultat			740 096 374	740 096 374
Belopp vid årets utgång	500 000	2 883	740 096 374	740 099 257

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 883
Årets resultat	740 096 374
	<u>740 099 257</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	737 716 580
Balanseras i ny räkning	2 382 677
	<u>740 099 257</u>

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 737 716 580,00 kr. vilket motsvarar 1 475,43 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

# Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2022071164354

**Bostadsnytta i Sverige AB**

Org.nr. 559259-5861

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-06-15 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		0	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-21 912 807	-38 977 058
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-21 912 807	-38 977 058
<b>Rörelseresultat</b>		-21 912 807	-38 977 058
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		762 009 181	29 489 941
<b>Summa finansiella poster</b>		762 009 181	29 489 941
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		740 096 374	-9 487 117
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-9 300 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		0	-9 300 000
<b>Resultat före skatt</b>		740 096 374	-18 787 117
<b>Årets resultat</b>		<b>740 096 374</b>	<b>-18 787 117</b>

2022071164355

**Bostadsnytta i Sverige AB**

Org.nr. 559259-5861

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2021-12-31

2020-12-31

129 889 882

129 889 882

129 889 882

928 066 105

1 482 453

929 548 558

109 049

109 049

929 657 607

1 059 547 489

111 667 655

111 667 655

111 667 655

0

0

0

29 557 528

29 557 528

29 557 528

141 225 183

2022071164356

**Bostadsnytta i Sverige AB**

Org.nr. 559259-5861

**BALANSRÄKNING**

2021-12-31

2020-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

500 000

500 000

**Summa bundet eget kapital**

500 000

500 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 883

18 790 000

Årets resultat

740 096 374

-18 787 117

**Summa fritt eget kapital**

740 099 257

2 883

**Summa eget kapital**

740 599 257

502 883

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

250 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

250 000 000

0

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

67 711 703

101 802 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 236 529

38 920 000

**Summa kortfristiga skulder**

68 948 232

140 722 300

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

1 059 547 489

141 225 183

2022071164357

3

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Värderingsprinciper****Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

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

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Noter till balansräkningen****Not 2 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 667 655	0
Inköp	99 642 700	111 682 712
Försäljningar	-81 420 473	-15 057
Utgående anskaffningsvärden	129 889 882	111 667 655
Redovisat värde	129 889 882	111 667 655

**Not 3 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	250 000 000	0

**Övriga noter****Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Pandemin och osäkerheten kring dess slutliga effekter kvarstår, likaså styrelsens arbete med att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärdshantering för att begränsa misstänkta effekter på bolaget och dess verksamhet. Inga väsentliga följd effekter har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

**Not 5 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till A Equity Förvaltning AB, Org. nr 559152-1504, säte Stockholm. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr 556549-1650, med säte i Stockholm.

**Not 6 Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

Stockholm

2022071164339

Joakim Alm  
Styrelseledamot  
Ordförande

Carolina Karlström  
Styrelseledamot

John Sjölund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557470683229

## Dokument

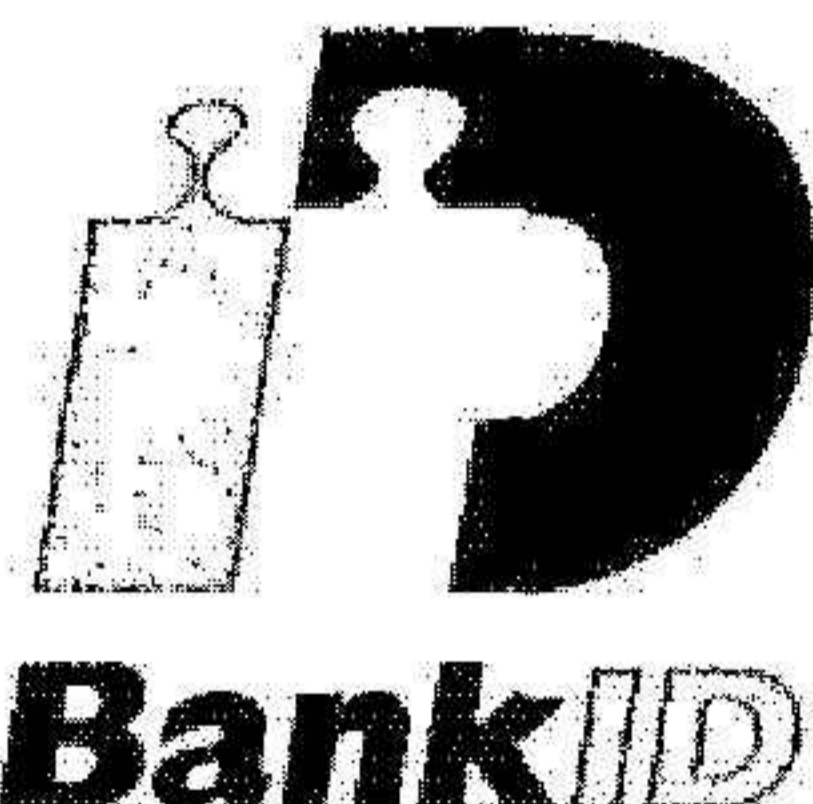
Bostadsnylta i Sverige AB 2021 ÅR  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2022-06-03 08:42:53 CEST (+0200) av ALM  
Equity Ekonomi (AEE)  
Färdigställt 2022-06-07 17:33:15 CEST (+0200)

## Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)  
Alm Equity Management AB  
ekonomi@almequity.se

## Signerande parter

Joakim Alm (JA)  
Personnummer 610622-1176  
joakim.alm@almequity.se



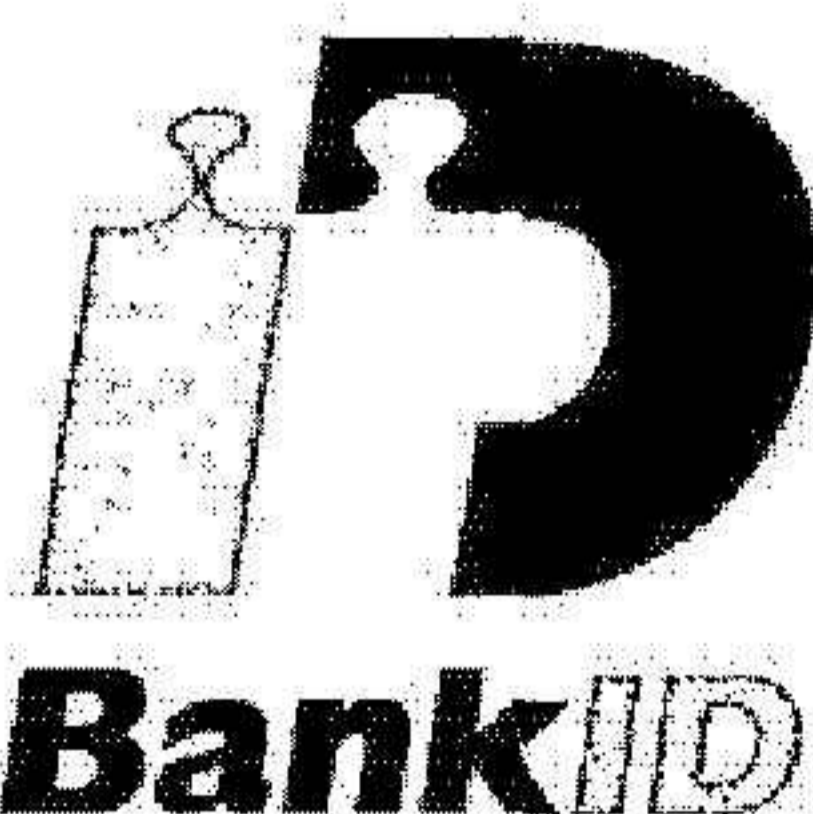
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM ALM"  
Signerade 2022-06-03 14:11:34 CEST (+0200)

Carolina Karlström (CK)  
Personnummer 860426-2561  
carolina.karlstrom@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAROLINA KARLSTRÖM"  
Signerade 2022-06-03 10:47:24 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)  
Personnummer 771005-8954  
john.sjolund@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN SJÖLUND"  
Signerade 2022-06-03 11:59:04 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)  
Personnummer 831101-0261  
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA  
BRANDT"  
Signerade 2022-06-07 17:33:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557470683229

2022071164361

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsnytta i Sverige AB, org.nr 559259-5861

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsnytta i Sverige AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsnytta i Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsnytta i Sverige AB enligt god revisors sed 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 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2022071164363

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsnytta i Sverige AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Bostadsnytta i Sverige 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZBDTC-WTNNQ-648AZ-JSPHW-7UK7W-0WTW3

# PENNEO

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

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

**IDA BRANDT**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19831101xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-07 13:59:54 UTC



2022071164564

Penneo dokumentnyckel: ZBDTC-WTNNQ-648AZ-JSPHW-7UK7W-0WTW3

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>