

Styrelsen för

# Bohild Fastigheter Holding AB

Org nr 559318-3774

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	7
Rapport över totalresultat – koncernen	7
Balansräkning – koncernen	8
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	10
Kassaflödesanalys – koncernen	11
Resultaträkning – moderbolaget	12
Rapport över totalresultat – moderbolaget	12
Balansräkning – moderbolaget	13
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	15
Kassaflödesanalys – moderbolaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	51

Undertecknad, styrelseledamot i Bohild Fastigheter Holding AB intygar, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 7 april 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 8 april 2025



Filip Gustavsson

Styrelsen för

# Bohild Fastigheter Holding AB

Org nr 559318-3774

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	7
Rapport över totalresultat – koncernen	7
Balansräkning – koncernen	8
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	10
Kassaflödesanalys – koncernen	11
Resultaträkning – moderbolaget	12
Rapport över totalresultat – moderbolaget	12
Balansräkning – moderbolaget	13
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	15
Kassaflödesanalys – moderbolaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	51



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bohild Fastigheter Holding AB org nr 559318-3774, avger härmed bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 7 april 2025. Rapporten har upprättats i tusentals svenska kronor, tkr, om inget annat anges.

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

Ekonomisk översikt	2024-01-01	2023-01-01	2022-05-19	2021-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter, mkr	133,6	116,2	62,7	1,7
Driftsöverskott, mkr	77,9	59,8	30,3	0,5
Förvaltningsresultat, mkr	28,9	7,7	-35,5	-6,5
Periodens resultat, mkr	0,7	-10,1	5,9	2,7
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	1 875,5	1 820,2	1 726,5	204,1
Uthyrningsgrad bostadsrörelsen, %	97,9	98,2	99,3	100,0
Uthyrningsgrad kommersiella fastigheter, %	93,4	94,2	94,9	–
Överskottsgrad, %	58,3	51,5	48,3	31,3
Balansomslutning, mkr	1 939,4	1 912,2	1 779,2	232,4
Soliditet, %	1,2	1,4	2,0	4,9
Soliditet inklusive vinstandelslån <sup>*)</sup>	46,4	45,2	43,6	37,1

Definitioner: se not 28

<sup>\*)</sup>Vinstandelslån skiljer sig från ordinarie lån, bland annat har emittenten rätt att konvertera lånen till kapitaltillskott vid kapitalbrist

## Verksamheten

Koncernen

Bolagen ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Bohild Fastigheter Holding AB med säte i Stockholm samt totalt 22 (23) direkt och indirekt ägda dotterbolag.

Bolagets stamaktier och preferensaktier ägs till 100% av BRE Exegio AB org. nr 559318-3766.

Bolagets affärsidé är att skapa en stabil avkastning genom långsiktigt och aktivt ägande av hyresbostäder samt samhällsfastigheter. Geografiskt är fokus på växande städer i Sverige.

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

I juli 2024 förvärvade koncernen minoritetens andel i dotterbolaget Engbo Fastigheter AB, och äger därmed bolaget till 100%.

Den generella värdeutvecklingen på marknaden återspeglas i koncernens fastighetsbestånd. Avseende räntemarknaden och finansieringskostnader är koncernen delvis skyddad mot ränteuppgångar då den externa belåningen till viss del är räntesäkrad genom fasträntevillkor, i enlighet med koncernens interna riktlinjer. Koncernen följer den ekonomiska utvecklingen framöver för att säkerhetsställa efterlevnad av bolagets finansiella åtaganden.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. utförs av Brunswick Real Estate. Teknisk och ekonomisk förvaltning av dotterbolagen utförs av externa underleverantörer.

År 2024 har präglats av politisk osäkerhet och ett avvaktande konjunkturläge. Samtidigt har vi sett positiva tecken på den svenska fastighetsmarknaden, med fallande räntor och stabilare kapitalmarknad.

I förvaltningsresultatet har kostnadssidan främst påverkats av ökade taxebundna kostnader, men effekten har begränsats tack vare genomförda energieffektiviseringsåtgärder i fastighetsportföljen. På intäktssidan har hyrorna för kommersiella lokaler justerats upp enligt konsumentprisindex. För bostäder uppgick de årliga hyreshöjningarna i genomsnitt till drygt 5 procent, vilket tydligt överstiger inflationstakten.

Det fortsatt avvaktande omvärldsläget bedöms ha begränsade effekter för verksamheten. Bostäder är generellt motståndskraftiga mot konjunktursvängningar, vilket gäller kommersiella lokaler, där majoriteten av hyresgästerna är skolor och vårdföretag med offentlig finansiering och långa kontraktstider.

Koncernen bedömer, trots omvärldsläget, att utsikterna är goda för en fortsatt stark finansiell ställning med stabila kassaflöden.

#### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktierna i koncernen.

#### Resultat

#### Koncernen

Hyresintäkterna uppgick under året till 133,6 (116,2) mkr. Ökningen är delvis driven av helårseffekt från fastigheten Britsarvsskolan 8 som förvärvade under 2023. Intäkterna för Britsarvsskolan 8 uppgick 2023 till ca. 2,48 mkr och 2024 till ca. 4,22 mkr. Övrig intäktsökning är huvudsakligen hänförligt till hyreshöjningar i befintligt bestånd.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -55,7 (-56,4) mkr.

*Driftsöverskott*

Driftsöverskottet uppgick till 77,9 (59,8) mkr för fastighetsrörelsen.

*Förvaltningsresultat*

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -12,3 (-14,1) mkr. Finansnettot uppgick till -36,7 (-38,0) mkr. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till 28,9 (7,7) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är huvudsakligen hänförligt till en ökning av hyresintäkterna under året.

*Fastigheternas marknadsvärde*

Värdering av samtliga fastigheter sker årsvis och utförs av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderas.

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -16,3 (-65,1) mkr varav fastigheter förvärvade 2024 motsvarar 0,0 (-0,2) mkr eller en värdenedgång om 0,0 (0,3) % jämfört med förvärvsvärdet. Värdeförändringar inkluderar även skatterabatter och transaktionskostnader avseende förvärv motsvarande 0,0 (0,4) mkr. Värdet har påverkats negativt av ökade taxebundna kostnader samt investeringar som har genererat lägre värdetillväxt, medan högre bedömda hyresintäkter har motverkat delar av effekten. För ytterligare information hänvisas till not 10.

*Skatt*

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om 0,2 (3,7) mkr och inkomstskatt om -2,6 (0,0) mkr.

*Årets resultat*

Årets resultat uppgick till 0,7 (-10,1) mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -24,5 (15,5) mkr. Moderbolagets resultat före skatt består av resultat från andelar i dotterbolag, ränteintäkter från dotterbolag samt värdeförändring av vinstandelslån.

*Kassaflöde*Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 24,5 (26,0) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -76,2 (-155,0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 25,9 (178,7) mkr.

*Investeringar*Koncernen*Förvärv under året*

Under året betalade koncernen en tilläggsköpeskilling avseende byggrätter i Östersund. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick totalt till 66,6 (93,8) mkr under året. Investeringar i beståndet består i huvudsak av energieffektiviseringar och hyresgäst Anpassningar.

#### Finansiering

##### Koncernen

Koncernens finansiering består delvis av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av vinstandelslån som tas upp av moderbolaget och lånas vidare till respektive dotterbolag. Vinstandelslånen per 31 december 2024 uppgick till 876,0 (836,4) mkr.

Under året har ägaren tillskjutit totalt 0,0 mkr (1,5) i form av ovillkorade aktieägartillskott.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 18.

##### Moderbolaget

Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

Soliditeten exklusive vinstandelslån uppgick till 2,3 (4,7) %. Moderbolagets likvida medel var 43,2 (69,0) mkr.

#### Hållbarhet

Den övergripande ambitionen med Bohilds hållbarhetsarbete är att skapa mätbar miljömässig och social förändring i fastighetsförvaltningen. Bohild arbetar målmedvetet med att minska energianvändningen i fastigheterna och bedriver en aktiv energiomställning. Målet är att majoriteten av fastighetsportföljen på sikt ska vara linjerad med EU:s taxonomi. Varje fastighet ska utvecklas kontinuerligt med fokus på förbättrad energieffektivitet, hållbar stadsutveckling och skapandet av attraktiva och trygga miljöer.

Hållbarhetsarbetet utgår från EU:s taxonomi, Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Verksamheten följer tillämpliga lagar och förordningar och ställer samma krav på samarbetspartners och leverantörer.

#### Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året.

#### Möjligheter och risker

##### *Fastighetsvärden*

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Koncernens fastigheter avser hyresfastigheter. De risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden som bedöms vara störst är höjda avkastningskrav. Därutöver bedöms även vakansgrad och kostnadsutveckling ha en påverkan på fastighetsvärdet, medan faktorn hyresutveckling bedöms ha en begränsad påverkan.

*Finansiering*

Finansieringsrisk definieras som risken att koncernen inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver, eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyrning. För att begränsa risken regleras den tillsammans med övriga finansiella risker i bolagets finanspolicy.

Policyn stipulerar ett långsiktigt belåningsgradsmål om 65-70 % exklusive vinstandelslån. Belåningsgraden uppgick till 48,85 % per 31 december 2024. Finansieringen är fördelad på minst två finansiärer i enlighet med finanspolicyen. Huvudregeln är att koncernens skulder och kreditlöften skall ha en spridd förfallostruktur med maximalt 40 % förfall inom de närmaste 12 månaderna, och per december 2024 uppfyller koncernen kravet. Ränterisk hanteras bland annat genom att 11% av koncernens utestående kreditvolym har ränteförfall inom 1 år, vilket är i linje med kravet i finanspolicyen (10-50% av kreditvolymen).

*Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare*

Ingen ersättning har utgått till styrelsen i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med BRE Exegio AB, org. nr 559318-3766. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till BRE Exegio AB för dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

*Förväntningar avseende framtida utveckling*

Koncernen försätter sin strategi kring förvärv av hyresbostäder och samhällsfastigheter i starkt växande områden, vilket tillsammans med affärsidén om långsiktigt ägande och hållbarhetsmålen kommer att stärka koncernens ställning.

*Förslag till disposition av bolagets resultat*

Styrelsen föreslår att årets resultat, -24 466 678 kronor, balanserat resultat, 45 939 699 kronor samt överkursfond 1 580 000 kronor, totalt fritt eget kapital, 23 053 021 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		23 053 021
	<b>Summa</b>	<b>23 053 021</b>

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	1 4	133 593	116 200
		<b>133 593</b>	<b>116 200</b>
Driftskostnader	7	-30 964	-30 109
Reparations- och underhållskostnader	7	-8 814	-11 445
Fastighetskatt		-3 248	-3 181
Övriga fastighetskostnader	6	-12 635	-11 670
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-55 661</b>	<b>-56 405</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>77 931</b>	<b>59 795</b>
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5, 6, 7	-12 331	-14 127
Finansiella intäkter	8	971	491
Finansiella kostnader	8	-37 712	-38 494
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>28 860</b>	<b>7 666</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-16 303	-65 104
Värdeförändring vinstandelslån	8, 18	-8 011	50 994
Värdeförändringar derivat	8	-1 552	-7 362
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 995</b>	<b>-13 807</b>
Aktuell skatt	9	-2 572	37
Uppskjuten skatt	9	237	3 713
<b>Årets resultat</b>		<b>659</b>	<b>-10 057</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		183	-9 195
Innehav utan bestämmande inflytande		476	-862
		<b>659</b>	<b>-10 057</b>

## Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		659	-10 057
<b>Årets totalresultat</b>		<b>659</b>	<b>-10 057</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		183	-9 195
Innehav utan bestämmande inflytande		476	-862
		<b>659</b>	<b>-10 057</b>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 875 522	1 820 149
Inventarier	11	8	11
Derivat	18	–	1 016
Nyttjanderättstillgångar	12	14 553	14 463
Uppskjutna skattefordringar	19	389	268
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 890 473</b>	<b>1 835 907</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	18	405	1 109
Övriga fordringar	20	2 195	3 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 065	2 396
Likvida medel	27	43 224	68 977
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48 889</b>	<b>76 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 939 362</b>	<b>1 912 224</b>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		26	26
Övrigt tillskjutet kapital preferensaktier		22 735	22 735
Balanserat resultat inkl. årets resultat		318	70
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>23 079</b>	<b>22 831</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	13	–	4 591
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 079</b>	<b>27 422</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	952 515	957 129
Vinstandelslån	15, 18	876 030	836 412
Långfristiga leasingkulder	12	14 553	14 288
Övriga långfristiga skulder	16	10 856	12 526
Derivat	18	1 770	1 235
Uppskjutna skatteskulder	19	20 080	20 195
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 875 805</b>	<b>1 841 784</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 228	5 228
Leverantörsskulder		1 936	3 764
Skatteskulder		2 868	840
Övriga skulder	23	1 071	1 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 374	31 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 478</b>	<b>43 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 939 362</b>	<b>1 912 224</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TKR

2023-01-01 - 2023-12-31

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

2024-01-01 - 2024-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanserade vinst-medel inkl årets resultat	Summa			
		Stam	Preferens					
<b>Vid årets ingång</b>	26	-	22 735	70	22 831	4 591	27 422	
Årets resultat				183	183	476	659	
Årets totalresultat	-	-	-	183	183	476	659	
Utdelning				-	-	-508	-508	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				65	65	-4 559	-4 495	
<b>Vid årets utgång</b>	26	-	22 735	318	23 079	-	23 079	

Eget kapital se vidare not 22.

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		77 931	59 795
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-12 331	-14 127
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-1 667	-657
		<u>63 933</u>	<u>45 011</u>
Erhållen ränta		971	491
Erlagd ränta		-37 763	-37 042
Betald inkomstskatt		-4	1 814
		<u>27 138</u>	<u>10 274</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		764	624
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 356	15 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>24 545</u>	<u>26 046</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-66 608	-93 786
Förvärv av dotterbolag, effekt på likvida medel	27	-9 562	-61 259
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-76 170</u>	<u>-155 044</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	1 527
Upptagna lån	27	31 608	183 312
Amortering av lån	27	-5 228	-5 773
Utdelningar		-508	-398
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>25 872</u>	<u>178 668</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-25 753</b>	<b>49 669</b>
Likvida medel vid årets början		68 977	19 307
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27</b>	<b>43 224</b>	<b>68 977</b>

## Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		—	—
<b>Bruttoresultat</b>		—	—
Administrations- och försäljningskostnader	6	-192	-242
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-192</b>	<b>-242</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-25 000	-84 330
Värdetförändring vinstandelslån		-8 011	50 994
Nedskrivning koncernfordringar		-47 453	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 689	49 097
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 967</b>	<b>15 520</b>
Erhållna koncernbidrag		500	—
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-24 467</b>	<b>15 520</b>
Aktuell skatt	9	0	—
Uppskjuten skatt	9	—	—
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 467</b>	<b>15 520</b>

## Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-24 467	15 520
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-24 467</b>	<b>15 520</b>

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	13	–	–
Fordringar hos koncernbolag	14	865 449	881 293
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>865 449</b>	<b>881 293</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>865 449</b>	<b>881 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		57 373	19 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	54 813	48 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 186</b>	<b>67 841</b>
Kassa och bank	27	43 171	68 976
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>155 357</b>	<b>136 816</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 020 806</b>	<b>1 018 110</b>

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		26	26
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>26</u>	<u>26</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		1 580	1 580
Balanserat resultat		45 940	30 420
Årets resultat		-24 467	15 520
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>23 053</u>	<u>47 520</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 079</u>	<u>47 546</u>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Vinstandelslån	15, 18	876 030	836 412
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>876 030</u>	<u>836 412</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag	26	121 697	134 152
Aktuell skatteskuld		0	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>121 697</u>	<u>134 152</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 020 806</u>	<u>1 018 110</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TKR

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

2024-01-01 - 2024-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Överkursfond				
				Stam	Preferens			
Vid årets ingång	25 000	1 000	26	–	1 580	45 940	47 546	
Årets resultat						-24 467	-24 467	
Årets totalresultat	–	–	–	–	–	-24 467	-24 467	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 000</b>	<b>26</b>	<b>–</b>	<b>1 580</b>	<b>21 473</b>	<b>23 079</b>	

Eget kapital, se vidare not 22.

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-192	-242
		<u>-192</u>	<u>-242</u>
Erhållen ränta		24 629	343
		<u>24 437</u>	<u>102</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-38 286	-2 473
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-12 455	66 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-26 305</u>	<u>64 379</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-	-14 500
Utlåning till koncernbolag		-31 608	-149 910
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-31 608</u>	<u>-164 410</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet koncernbidrag		500	-
Erhållna aktieägartillskott		-	1 527
Upptagna lån		31 608	148 383
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>32 108</u>	<u>149 910</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-25 805</b>	<b>49 879</b>
Likvida medel vid årets början		68 976	19 097
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27</b>	<b>43 171</b>	<b>68 976</b>

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget Bohild Fastigheter Holding AB och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 7 april 2025.

### **1. Grunder för redovisningen**

#### *1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag*

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

#### *1.2 Värderingsgrunder*

Förvaltningsfastigheter, Derivat och Vinstandelslån redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

#### *1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

Moderbolagets funktionella valuta är kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

#### *1.4 Klassificering*

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

## 2. Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

## 3. Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen har under året implementerat de ändrade reglerna i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" avseende klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenants). Implementeringen av ändringen har inte påverkat klassificeringen eller presentationen av de finansiella rapporterna då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor.

## 4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Från och med 1 januari 2027 skall IFRS 18, en ny standard för finansiell rapportering, implementeras. IFRS 18 ersätter därmed IAS 1. Syftet med IFRS 18 är ökad tydlighet och jämförbarhet i finansiella rapporter. Genom striktare definitioner och strukturer för olika resultat kategorier skall det bli lättare att förstå och jämföra de finansiella rapporterna mellan olika företag. För Koncernen kan detta innebära att presentationen av de finansiella rapporterna ändras. Det bör dock inte få någon påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning.

## 5. Konsolideringsprinciper

Koncernen har 100 procent ägande i samtliga direkta och indirekta innehav. Samtliga direkta och indirekta innehav definieras som dotterbolag i koncernredovisningen då bolaget har bestämmande inflytande över dessa bolag. Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde.

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

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

## 6. Intäkter

### 6.1 Hyres- och serviceintäkter

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

Servicetjänster såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning med mera redovisar koncernen i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att intäkten från dessa serviceavtal redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

#### 6.2 Offentliga bidrag

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

#### 7. Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

#### 8. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid så kallat tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Vid ett tillgångsförvärv, redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

## 9. Förvaltningsfastigheter

### 9.1 Definition och värdering

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

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

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare. Anslutna medlemmar är skyldiga, vid all sin värderingsverksamhet, att iakttaga god värderarsed. Reglerna är vägledande dock är de inte uttömmande och får inte uppfattas som att allt som inte är uttryckligen förbjudet skulle vara tillåtet. I och med att Samhällsbyggarna är anslutet till The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) och International Valuers' Standard Council (IVSC) gäller även dessa organisationers etiska regler för anslutna medlemmar. Se vidare i not 10 avseende betydande indata i värdebedömningarna och vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet.

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter samt Realisationsresultat förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### 9.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras för förvaltningsfastigheter endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter aktiveras när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

#### 9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning

Koncernen redovisar intäkter från fastighetsförsäljningar normalt på tillträdesdagen om inte kontroll övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens- och/eller köparens kontroll.

### 10. Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet Intäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare utgörs i huvudsak av tomträttsavtal. Dessa betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och kommer inte att skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

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

## 11. Finansiella instrument

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

### 11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Koncernen redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen redovisar en fordran när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Kundfordringar avseende hyresintäkter tas upp i balansräkningen i samma period som hyresintäkten avser. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen i koncernen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller ett bolag förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen i koncernen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### 11.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

### 11.3 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Derivat och vinstandelslån värderas till verkligt värde via resultaträkningen och i enlighet med IFRS 9 tillhör de kategorin "finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat".

#### *Vinstandelslån*

Kassaflödena i vinstandelslån är beroende på koncernens finansiella resultat genom den vinstdelning som sker enligt avtal. Det verkliga värdet på vinstandelslån är direkt kopplat till koncernens finansiella resultat, som till stor del beror på värdet på förvaltningsfastigheterna, redovisade till verkligt värde i resultatet. Därför har koncernen valt att redovisa även vinstandelslån till verkligt värde i resultatet för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och finansiella ställning, då redovisningen bedöms minska bristande överensstämmelse i redovisningen ("accounting mismatch") till följd av olika principer för värdering och redovisning. Då lånekonstruktionen är sådan att de kassaflöden som koncernen är skyldig att betala baseras på vinstdelning, görs bedömningen att ingen del av verklig värdeförändring härrör från förändring i egen kreditrisk. Härmed redovisas verkligt värdeförändring sin helhet i resultatet.

Värdering av vinstandelslån baseras på koncernens redovisade resultat och den vinstdelning som skulle tillfalla innehavarna av vinstandelslånet vid en reglering per balansdagen. Orealiserade förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt i resultatposten Värdeförändring vinstandelslån. Räntekostnaden, vilken består av den kontraktuella räntan vilken förfaller i enlighet med underliggande investeringsavtal, redovisas separat i resultatposten Finansiella kostnader. Det verkliga värdet av vinstandelslån, redovisas i rapport över finansiell ställning, i posten Vinstandelslån.

Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

#### *Derivat*

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

#### *11.4 Andra finansiella skulder*

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

**12. Nedskrivningar**

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

*12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringarnas storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokade förlustreserver avseende finansiella tillgångar i bokslutet 31 december 2024 samt förgående år återfinns not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

*12.2 Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar, övriga fordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från motparten förväntas erhållas.

**13. Eget kapital**

Som emitterade eget kapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i koncernens tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla de förpliktelser att erlagga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Se not 22 Eget kapital.

**14. Närstående parter**

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

**15. Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

*15.1 Klassificering och uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

*15.2 Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag redovisas till verkligt värde. Verkligt värde värdering av andelar i dotterbolag beaktar, det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna. Se vidare avsnitt 9.1. Orealiserade förändringar i verkligt värde avseende andelar i dotterbolag redovisas i resultatet mellan Rörelseresultat och Resultat före skatt på raden Resultat från andelar i koncernbolag.

### 15.3 Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar, liksom koncernen, IFRS 9 Finansiella instrument. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom vinstandelslån som redovisas till verkligt värde, se avsnitt 11.3 för mer information.

Säkringsredovisning tillämpas ej.

Moderbolaget redovisar vinstandelslån till verkligt värde och härmed bedöms att andelar i dotterbolag redovisade till verkligt värde i resultatet minskar bristande överensstämmelse i redovisningen (se även koncernens redovisningsprinciper 11.3). Verkligt värde-värdering av andelar i dotterbolag beaktar, precis som verkligt värde på vinstandelslån, det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna.

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Ingen reserv har redovisats under året.

### 15.4 Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, i balansräkningen, till skillnad från i koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

### 15.5 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar ett bolags aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

### 15.6 Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

I not 1 avsnitten 5 samt 8 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan.

**Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt**

I not 1 avsnitten 5 samt 8 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan. Huruvida ett förvärv klassificeras som tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv påverkar beräkningen och redovisningen av uppskjuten skatt.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

**Koncernen**

<b>Intäkter per väsentligt intäktsslag</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	76 912	70 093
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	54 315	43 711
Serviceintäkter	2 366	2 397
<b>Total</b>	<b>133 593</b>	<b>116 200</b>

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernens dotterbolag är leasegivare. Bostäder hyrs ut med tillsvidarekontrakt som har 3 månaders uppsägningstid.

Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

**Förfallostruktur kontrakterad hyra**

	<b>2024-12-31</b>		<b>2023-12-31</b>	
	<b>Hyra</b>	<b>% av total</b>	<b>Hyra</b>	<b>% av total</b>
<b>Kommersiella lokaler</b>			<b>Kommersiella lokaler</b>	
2025	2 953	2	2024	4 042
2026	4 870	4	2025	2 611
2027	9 394	7	2026	2 224
2028	3 292	3	2027	6 290
2029	10 747	8	2028	1 518
2030 och senare	14 572	11	2029 och senare	18 158
	<b>45 829</b>	<b>36</b>		<b>34 842</b>
<b>Bostäder</b>	80 710	63	<b>Bostäder</b>	76 145
Övrigt (parkering och lager)	1 112	1	Övrigt (parkering och lager)	147
<b>Total</b>	<b>127 651</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>111 133</b>

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2024-12-31		2023-12-31	
	Antal totalt	varav kvinnor	Antal totalt	varav kvinnor
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelsen	3	33%	3	33%
<b>Koncernen</b>				
Styrelsen	3	33%	3	33%

**Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)**

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Emil Haraldsson, Styrelsens ordförande	-	-	-	-
Josefine Bergholtz	-	-	-	-
Filip Gustavsson	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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

**Ledande befattningshavares förmåner**

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med BRE Exegio AB, org. nr 559318-3766. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till BRE Exegio AB, om 9 420 (9 568) tkr för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

**Avgångsvederlag**

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ernst &amp; Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	1 073	587
	<u>1 073</u>	<u>587</u>
<b>Moderbolaget</b>		
<i>Ernst &amp; Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7 Rörelsens kostnader

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Centrala kostnader för administration och marknadsföring</b>		
Revisionsarvoden	319	127
Förvaltningsarvoden	9 420	9 568
Köpta tjänster och övriga kostnader	2 592	4 432
	<u>12 331</u>	<u>14 127</u>

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

Not 8 Finansiella intäkter, kostnader samt värdeförändringar av finansiella instrument

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

Koncernen

2024-01-01 - 2024-12-31	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändring, derivat	Värdeförändring, vinstandelslån
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Ränteintäkter, kassa och bank	876			
- Ränteintäkter, övriga	95			
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
- Räntekostnader, banklån		-41 795		
- Räntekostnader, övriga		-2		
- Räntekostnader, leasingskulder		-700		
- Övriga finansiella kostnader		-615		
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>				
- Ränteswappar		5 400	-1 552	
- Värdeförändring, vinstandelslån				-8 011
<b>Totalt</b>	<b>971</b>	<b>-37 712</b>	<b>-1 552</b>	<b>-8 011</b>

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

## Moderbolaget

	Finansiella intäkter	Värde- förändring vinstandelslån	Resultat från andelar i koncernbolag
<b>2024-01-01 - 2024-12-31</b>			
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>			
- Ränteintäkter, kassa och bank	876		
- Ränteintäkter, koncernbolag	54 813		
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>			
- Värdeförändring, vinstandelslån		-8 011	
- Värdeförändring, aktier i dotterföretag			-25 000
<b>Totalt</b>	<b>55 689</b>	<b>-8 011</b>	<b>-25 000</b>

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

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-2 572	37
<b>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-94	1 580
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	-	605
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	320	1 517
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	11	11
	<u>237</u>	<u>3 713</u>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-2 336</b>	<b>3 750</b>

Avstämning av effektiv skatt	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		2 995		-13 807
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-617	20,6%	2 844
Ej avdragsgill värdeförändring vinstandelslån	55,1%	-1 650	76,1%	10 505
Ej avdragsgilla räntekostnader	142,7%	-4 274	-49,0%	-6 759
Ej skattepliktiga intäkter	-0,4%	13	0,2%	26
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-1	-14,8%	-2 039
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-83,4%	2 499	11,5%	1 592
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter <sup>*)</sup>	-55,5%	1 662	-18,5%	-2 554
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1%	34	1,2%	163
Schablonränta periodiseringsfonder	0,1%	-3	-0,1%	-14
Uppräkning av återförda periodiseringsfonder	0,0%	-	-0,1%	-15
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>78,0%</b>	<b>-2 336</b>	<b>27,2%</b>	<b>3 750</b>

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

## Moderbolaget

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

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

Årets skattekostnad, aktuell skatt

0 -

## Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget

0 -

## Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-24 467		15 520
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	5 040	20,6%	-3 197
Ej skattepliktig värdeförändring aktier i dotterbolag	-21,0%	-5 150	111,9%	-17 372
Ej avdragsgill värdeförändring vinstandelslån	-6,7%	-1 650	-67,7%	10 505
Ej avdragsgilla nedskrivningar avfordringar hos koncernbolag	-40,0%	-9 775	0,0%	-
Övertaget negativt räntenetto	46,8%	11 454	-64,4%	9 991
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,3%	82	-0,5%	73
Redovisad effektiv skatt	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

**Koncernen**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>		
Orealiserad värdeförändring	-16 303	-65 104
	<u>-16 303</u>	<u>-65 104</u>
	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>1 820 149</b>	<b>1 726 451</b>
Förvärv av fastigheter via bolag	5 068	65 016
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1)</sup>	66 608	93 786
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	-16 303	-65 104
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 875 522</b>	<b>1 820 149</b>

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Direkta kostnader</b>		
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt)	43 026	44 735
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (driftkostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt)	-	-

**Verkligt värde**

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

**Värderingsprocess**

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter, årsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Per 31 december 2024 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB.

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

**Värderingsteknik**

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2034. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2034. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1 och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av bolagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Fastighetsvärderingen grundar sig på både observerbara och icke-observerbara indata hänförligt till nivå 3. Observerbara indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Icke observerbara indata som har störst inverkan på värdet avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

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

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och

- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

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

2024-01-01 - 2024-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter
Aktuell marknadshyra (kronor/kvm)	1 314,3	2 235,0
Aktuell marknadshyra (kronor/kvm), högsta värde**	1 895,7	2 686,1
Aktuell marknadshyra (kronor/kvm), lägsta värde**	1 022,4	1 142,0
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	)	3,9
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm)	760,7	1 648,2
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), högsta värde**	1 323,0	2 383,5
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), lägsta värde**	437,4	1 260,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	3,6	11,1
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	4,3	4,7
Normaliserat direktavkastningskrav (%), högsta värde**	7,1	5,8
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägsta värde**	3,4	4,1

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

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

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**

	Förändring	Påverkan på verkligt värde,	
		Bostäder	Samhälls-
Hyresintäkter	+/-10%	222,8	64,7
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	72,4	26,4
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	89,5	9,0

Nyckelantaganden i värdering till verkligt värde  
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2023-01-01 - 2023-12-31	Bostäder	Samhälls- fastigheter
Aktuell marknadshyra (kronor/kvm)	1 247,6	2 212,3
Aktuell marknadshyra (kronor/kvm), högsta värde**	1 783,6	2 644,4
Aktuell marknadshyra (kronor/kvm), lägsta värde**	954,7	1 450,1
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	7	5,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm)	746,0	1 635,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), högsta värde**	1 245,0	2 243,0
Förväntad normaliserad driftnetto (kronor/kvm), lägsta värde**	401,0	1 270,0
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,2	3,8
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	4,4	4,6
Normaliserat direktavkastningskrav (%), högsta värde**	7,1	5,9
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägsta värde**	3,5	4,1

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

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

## Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring	Påverkan på verkligt värde,	
		Bostäder	Samhälls-
Hysesintäkter	+/-10%	208,6	64,7
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	44,9	16,0
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	80,9	8,7

## Not 11 Inventarier

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	403	403
	<b>403</b>	<b>403</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-392	-353
Årets avskrivning	-3	-38
	<b>-395</b>	<b>-392</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

## Not 12 Leasing

Koncernen	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tomträtter</b>		
Vid årets början	14 463	15 351
Omvärdering	90	-888
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 553</b>	<b>14 463</b>

**Leasingskulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden<sup>1)</sup></b>		
Inom 1 år	700	700
1-2 år	700	700
2-3 år	700	700
3-4 år	700	700
> 4 år	1 046	1 748
<b>Totala odiskonterade kassaflöden</b>	<b>3 846</b>	<b>4 548</b>
Långfristiga leasingskulder	14 553	14 288
<b>Summa leasingskulder</b>	<b>14 553</b>	<b>14 288</b>

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

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgår till 2 998 (2 943) tkr och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 2 998 (2 943) tkr. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har nettoredovisats i balansräkningen.

**Not 13 Andelar i koncernbolag**

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	–	59 330
Värdeförändring	-25 000	-84 330
Aktieägartillskott	25 000	25 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag**

<b>Dotterbolag /Org nr/ Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Andel i %</b>	<b>2024-12-31</b>		<b>2023-12-31</b>		
			<b>Redovisat värde</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Andel i %</b>	
Bohild Fastigheter AB	559318-3782	Stockholm	25 000	100	–	100	–
<b>Summa aktier och andelar i koncernbolag</b>					<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte	2024-12-31		2023-12-31			
	Antal andelar	Andel i %	Antal andelar	Andel i %		
Engbo Fastigheter AB	559325-9137	Stockholm	25 000	100,0	25 000	90,1
Bohild Stor- Pers 4 AB	559117-6358	Stockholm	500	100,0	500	90,1
Bohild Tyr 15 AB	559330-7696	Stockholm	25 000	100,0	25 000	90,1
Bohild Kokillen AB	556288-7983	Stockholm	35 000	100,0	35 000	90,1
Bohild Fastigheter F19 AB	559359-3915	Stockholm	–	–	25 000	100,0
Bohild Ridskolan 3 AB	556751-1869	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Fastigheter F20 AB	559374-0375	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter B AB	559374-8451	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F31 AB	559374-8469	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F32 AB	559374-8477	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F33 AB	559374-8485	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fastigheter F34 AB	559374-8493	Stockholm	25 000	100,0	25 000	100,0
Bohild Fiskalen 21 AB	556794-3351	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Hagalund 1 AB	556794-3484	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Majtorp 8 1 AB	556867-3007	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Fastigheter Älmhult AB	559131-1039	Stockholm	50 000	100,0	50 000	100,0
Bohild Hillebarden 3 AB	556549-9034	Stockholm	35 000	100,0	35 000	100,0
Bohild Fyrkanten 22 AB	559051-5150	Stockholm	500	100,0	500	100,0
Bohild Karl XI Södra 18 AB	556748-4174	Stockholm	100 000	100,0	100 000	100,0
Bohild Häggbäret 1 AB	559373-4980	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Doktorn 5 och Förvaltaren 2 AB	559373-4998	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Bohild Britsarvsskolan 8 AB	559344-5496	Stockholm	500	100,0	500	100,0

2025041002601

**Koncernen**

**Finansiell information i sammandrag avseende dotterkoncern med väsentliga innehavare utan bestämmande inflytande**

Det totala ägandet för innehav utan bestämmande inflytande uppgår per 31 december 2024 till 0 (4 591) tkr. Minoritetens andel av dotterkoncernen Engbo Fastigheter AB har förvärvats under året.

Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2024 till 476 (-862) tkr, varav hela beloppet är hänförligt till ovan nämnda dotterkoncernen.

	<b>Engbo Fastigheter AB (minoritets ägarandel 9,9%)</b>	
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Sammandragen information från balansräkningen</b>		
Anläggningstillgångar	198 800	201 900
Omsättningstillgångar	-307	-17 245
<b>Summa tillgångar</b>	<b>198 493</b>	<b>184 655</b>
Långfristiga skulder	129 033	129 989
Kortfristiga skulder	3 048	8 291
<b>Summa skulder</b>	<b>132 081</b>	<b>138 279</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>66 413</b>	<b>46 375</b>
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	-	4 591
<b>Sammandragen information om resultat och totalresultat</b>		
Intäkter	14 788	14 054
Årets resultat	-7 053	-12 282
Årets totalresultat	-7 053	-12 282
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	476	-862
Utdelning utbetald till innehavare utan bestämmande inflytande	508	398

Not 14 Fordringar hos koncernbolag

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	881 293	706 940
Tillkommande fordringar	31 608	149 910
Kapitalisering ränta	-	24 444
Nedskrivning av fordringar	-47 453	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>865 449</b>	<b>881 293</b>

## Not 15 Vinstandelslån

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen och moderbolaget</b>		
Vid årets början	836 412	739 022
Neddraget kapital	31 608	148 383
Orealiserad värdeförändring vinstandelslån	8 011	-50 994
<b>Total</b>	<b>876 030</b>	<b>836 412</b>

## Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalad tilläggshyra	10 856	12 526
<b>Total</b>	<b>10 856</b>	<b>12 526</b>

## Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen**Finansiell riskhantering**

Koncernen ska ha en balanserad finansieringsstruktur med begränsad exponering mot finansiella risker. Koncernen ska vid varje tidpunkt där total senior upplåning överstiger 200 mkr räntesäkra minst 50 % av utestående lånebelopp. Utestående kreditfaciliteter kan räntesäkras antingen genom ingående av ränteswap- och räntetakavtal, alternativt genom tecknande av fasträntelån.

**Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likvid alltid finnas tillgänglig.

Koncernens skulder till kreditinstitut omfattas av lånevillkor, även benämnt kovenanter. Dessa innefattar specifika krav på belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet som mäts på relevant undergruppskoncern eller dotterbolag. Rapportering av kovenanter sker kvartals- eller halvårsvis. Samtliga lånevillkor är uppfyllda per 31 december 2024, och det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårigheter att uppfylla kovenanter när de testat nästa gång 2025.

Kovenant	Volym	Testperiod
Räntetäckningsgrad	511 037	Kvartalsvis
Belåningsgrad	511 037	Kvartalsvis
Belåningsgrad	448 400	Halvårsvis
Soliditet	511 037	Kvartalsvis
Soliditet	448 400	Halvårsvis

<b>Tillgänglig likviditet</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Obundna bankmedel	43 224	68 977
<b>Likviditetsreserv</b>	<b>43 224</b>	<b>68 977</b>

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 957 743 (962 357) tkr. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts.

<b>2024-12-31</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 och senare</b>	<b>Summa</b>
<b>Räntebärande skulder</b>						
Banklån <sup>1)</sup>	5 228	755 709	153 000	45 500	–	959 437
Vinstandelslån <sup>2), 3)</sup>	–	–	–	–	876 030	876 030
Leasingskulder <sup>4)</sup>	–	–	–	–	–	–
<b>Prognostiserade räntebetalningar</b>						
Banklån	34 615	24 023	7 777	1 900	–	68 316
Ränteswappar	-300	-892	221	503	–	-468
Vinstandelslån <sup>2)</sup>	53 367	53 367	53 367	53 367	266 837	480 306
Leasingskulder <sup>4)</sup>	–	–	–	–	–	–
	<b>92 911</b>	<b>832 208</b>	<b>214 365</b>	<b>101 270</b>	<b>1 142 867</b>	<b>2 383 621</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>						
Leverantörsskulder	1 936					1 936
Upplupna kostnader	8 941					8 941
Skatteskulder	2 868					2 868
Övriga skulder	1 071					1 071
	<b>14 817</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>14 817</b>
<b>Totalt</b>	<b>107 728</b>	<b>832 208</b>	<b>214 365</b>	<b>101 270</b>	<b>1 142 867</b>	<b>2 398 438</b>

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

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

<sup>2)</sup> Vinstandelslåneägare är varken aktieägare eller ledamot i styrelsen för bolaget eller annat koncernbolag. Ränta på vinstandelslån beräknas som en funktion av resultatet för koncernen enligt avtal. Under vissa förutsättningar kan bolaget välja att inte betala årlig ränta, och istället ackumulera räntan i låneskulden.

<sup>3)</sup> Varav -13 426 (-21 437) tkr avser värdeförändring av vinstandelslånet och är ej räntebärande.

<sup>4)</sup> Inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 14 553 (14 288) tkr. Koncernen innehar 1 (1) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 700 (700) tkr. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov och likviditetsbehov dels för 12 månader framåt dels för kommande 3 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån.

Koncernens upplåning sker med rörliga och fasta räntor. Enligt interna riktlinjer ska minst 50 % av utestående senior skuld räntesäkras. För närvarande utgörs räntesäkringen av fasträntelån samt swappar.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, för lån exklusive vinstandelslån, uppgick vid årsskiftet till 1,8 år, med hänsyn tagen till fasträntelån. Den genomsnittliga räntan vid årsskiftet uppgick till 3,6 %. En ökning av underliggande räntor med 1 procentenhet skulle innebära en ökad årlig räntekostnad om 1,1 mkr.

### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

#### Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2024-12-31		2023-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	156	–	849	–
Förfallna 0 - 30 dagar	9	–	91	–
Förfallna 31 - 90 dagar	172	–	58	–
Förfallna 91 - 180 dagar	310	-242	299	-188
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>647</b>	<b>-242</b>	<b>1 297</b>	<b>-188</b>
<b>Rapporterade kundfordringar</b>		<b>405</b>		<b>1 109</b>
		<b>2024-12-31</b>		<b>2023-12-31</b>
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början		-188		-499
Reservering för förväntade kundförluster		-402		-66
Återvunna kundförluster		255		62
Konstaterade förluster		93		315
<b>Reserv för förväntade kreditförluster vid årets slut</b>		<b>-242</b>		<b>-188</b>

## Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</b>				
Ränteswappar	–	1 016	–	–
<b>Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde</b>				
Kundfordringar	–	–	405	1 109
Upplupna intäkter	–	–	261	10
Övriga fordringar	–	–	52	0
Likvida medel	–	–	43 224	68 977
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>1 016</b>	<b>43 942</b>	<b>70 096</b>
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella skulder som värderas till verkligt värde</b>				
Ränteswappar	1 770	1 235	–	–
Vinstandelslån	876 030	836 412	–	–
<b>Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	952 515	957 129
Långfristiga leasingkulder	–	–	14 553	14 288
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	–	5 228	5 228
Leverantörsskulder	–	–	1 936	3 764
Upplupna kostnader	–	–	8 941	10 311
Övriga skulder, kortfristiga	–	–	290	1 340
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>877 800</b>	<b>837 646</b>	<b>983 463</b>	<b>992 060</b>

## Verkligt värde för finansiella instrument

*Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen*

I och med den koppling som finns mellan vinstandelslån och förvaltningsfastigheter tillhör vinstandelslån nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

*Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen*

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2024 till 957 743 (962 357) tkr. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om spreadar från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av verkligt värde på grund av den korta löptiden.

Not 19 Uppskjuten skatt

**Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder**

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	-19 965	-19 871	-19 965	-19 871
Derivat	365	254	-	-209	365	45
Osäkra kundfordringar	25	14	-	-	25	14
Obeskattade reserver	-	-	-115	-115	-115	-115
Nyttjanderättstillgångar	-	-	-2 998	-2 943	-2 998	-2 943
Leasingskulder	2 998	2 943	-	-	2 998	2 943
Skattefordringar/-skulder	<b>3 387</b>	<b>3 211</b>	<b>-23 078</b>	<b>-23 139</b>	<b>-19 691</b>	<b>-19 927</b>
Nettning	-2 998	-2 943	2 998	2 943	-	-
<b>Skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>389</b>	<b>268</b>	<b>-20 080</b>	<b>-20 195</b>	<b>-19 691</b>	<b>-19 927</b>

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

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 4 414 (16 686) tkr.

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 0 (396) tkr.

Not 20 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskattefordran	225	322
Konton hos skatteverket	1 918	3 512
Övriga fordringar	52	0
	<b>2 195</b>	<b>3 835</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Lämnade hyresrabatter avseende framtida perioder	771	–
Upplupna intäkter	261	10
Övriga förutbetalda kostnader	2 033	2 387
	<b>3 065</b>	<b>2 396</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Upplupna ränteintäkter, koncernbolag	54 813	48 754
	<b>54 813</b>	<b>48 754</b>

## Not 22 Eget kapital

Moderbolaget har två aktieserier, Stamaktier och Preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	25 000
Preferensaktier	1 000
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>26 000</b>

Ägare av preferensaktier ska med företrädesrätt framför Stamaktier årligen erhålla aktieutdelning om ett belopp motsvarande sex (6) procent ränta pro rata sitt aktieinnehav beräknat på det belopp som sammanlagt inbetalts av ägare av Preferensaktier.

Efter det att ägare av Preferensaktier mottagit full utdelning enligt ovan kan bolagsstämman fatta beslut om att utdelning ska ske till ägare av Stamaktier och Preferensaktie.

**Förslag till disposition av bolagets resultat**

Styrelsen föreslår att årets resultat, -24 466 678 kronor, balanserat resultat, 45 939 699 kronor samt överkursfond 1 580 000 kronor, totalt fritt eget kapital, 23 053 021 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		23 053 021
	<b>Summa</b>	<b>23 053 021</b>

## Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Mervärdesskatteskuld	782	534
Depositioner från hyresgäster	19	19
Övriga skulder	271	1 321
	<b>1 071</b>	<b>1 874</b>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda hyresintäkter	11 331	11 232
Förutbetald tilläggshyra	1 670	1 670
Upplupna projektkostnader	2 996	4 550
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	7 432	8 098
Upplupna driftskostnader	4 780	3 787
Upplupna revisionskostnader	643	391
Upplupna redovisningskostnader	4	12
Upplupna förvaltningskostnader	156	86
Upplupna juridiska kostnader	–	237
Upplupna fastighetsvärderingskostnader	300	521
Övriga poster	62	727
	<b>29 374</b>	<b>31 310</b>

Not 25 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	981 272	981 272
Aktier och andelar i dotterbolag	457 063	466 076
Bankräkningar	–	1
Pantsatta reversfordringar	967 714	930 047
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Pantsatta reversfordringar	967 714	930 047
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Not 26 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 0 (0) tkr till BRE Exegio AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till BRE Exegio AB om 9 420 (9 568) tkr för uppdrag rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt och juridiktjänster.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Kostnader från koncernföretag	-38	-38
Ränteintäkter från koncernbolag	54 813	48 754
Koncernbidrag erhållna	500	–
	<b>55 276</b>	<b>48 716</b>
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Reversfordringar mot dotterbolag	865 449	881 293
Fordringar hos koncernbolag	57 373	19 087
Räntefordringar på dotterbolag	54 813	48 754
	<b>977 635</b>	<b>949 134</b>
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	121 697	134 152
	<b>121 697</b>	<b>134 152</b>

## Not 27 Upplysningar till kassaflödesanalys

<b>Information avseende leasingavtal</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-700	-700

**Likvida medel***Koncernen och moderbolaget*

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar av inventarier	3	38
Periodisering av tilläggshyra	-1 670	-696
	<b>-1 667</b>	<b>-657</b>

<b>Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 068	65 016
Likvida medel	-	40
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 068</b>	<b>65 056</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	4 495	-
Kortfristiga rörelseskulder	-	-2 554
<b>Summa skulder</b>	<b>4 495</b>	<b>-2 554</b>
<b>Köpeskilling</b>	<b>9 562</b>	<b>62 502</b>
Avgår: Ej likvidreglerad post	-	-1 204
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>9 562</b>	<b>61 299</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-40
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>9 562</b>	<b>61 259</b>

**Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten**

<b>2024-12-31</b>	<b>Skulder till kredit- institut</b>	<b>Vinst- andelslån</b>	<b>Leasing skulder</b>	<b>Derivat</b>	<b>Övriga skulder</b>	<b>Totalt</b>
<b>Vid årets ingång</b>	962 357	836 412	14 288	1 235	12 526	1 826 817
<b>Kassaflöden</b>						
Upptagna lån	-	31 608	-	-	-	31 608
Amorteringar	-5 228	-	-	-	-	-5 228
<b>Förändringar som inte medför betalningar</b>						
Marknadsvärderingar				536		536
Värdförändring vinstandelslån	-	8 011	-		-	8 011
Periodiserade lånekostnader	615	-	-			615
Periodiserade förutbetalda tilläggshyror					-1 670	-1 670
Omvärdering	-	-	90		-	90
Omklassificering	-	-	175		-	175
<b>Vid årets utgång</b>	<b>957 743</b>	<b>876 030</b>	<b>14 553</b>	<b>1 770</b>	<b>10 856</b>	<b>1 860 953</b>

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

## Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

Uthyrningsgrad	Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdatumet
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter
Soliditet	Totalt eget kapital / Totala tillgångar
Soliditet inklusive vinstandelslån	Totalt eget kapital + Vinstandelslån / Totala tillgångar
Belåningsgrad	Räntebärande skulder exklusive vinstandelslån, i förhållande till marknadsvärde fastigheter

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

51 (51)

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Emil Haraldsson  
Ordförande, ledamot

Josefin Bergholtz  
Ledamot

Filip Gustavsson  
Ledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bohild Fastigheter Holding AB, org.nr 559318-3774

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bohild Fastigheter Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bohild Fastigheter Holding AB för år 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

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

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, datum i enlighet med digital signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557543403147

## Document

Annual Report Bohild Fastigheter Holding AB 559318-3774, 2024  
Main document  
53 pages  
Initiated on 2025-04-04 09:18:25 CEST (+0200) by Clara Berglund (CB)  
Finalised on 2025-04-04 15:40:59 CEST (+0200)

## Initiator

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

## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Emil Ingemar Haraldsson"  
Signed 2025-04-04 14:28:59 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "JOSEFIN BERGHOLTZ"  
Signed 2025-04-04 14:05:24 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "FILIP GUSTAVSSON"  
Signed 2025-04-04 13:59:19 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL LEO NOVELLA"  
Signed 2025-04-04 15:40:59 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557543403147

## Approvers

Samuel Ögren Brunsberg (SÖB)  
*samuel.ogren.brunsborg@se.ey.com*  
*Approved 2025-04-04 15:40:01 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

