

# Årsredovisning

för

## Botrygg Stockholm Län Norra AB

559088-9860

Räkenskapsåret

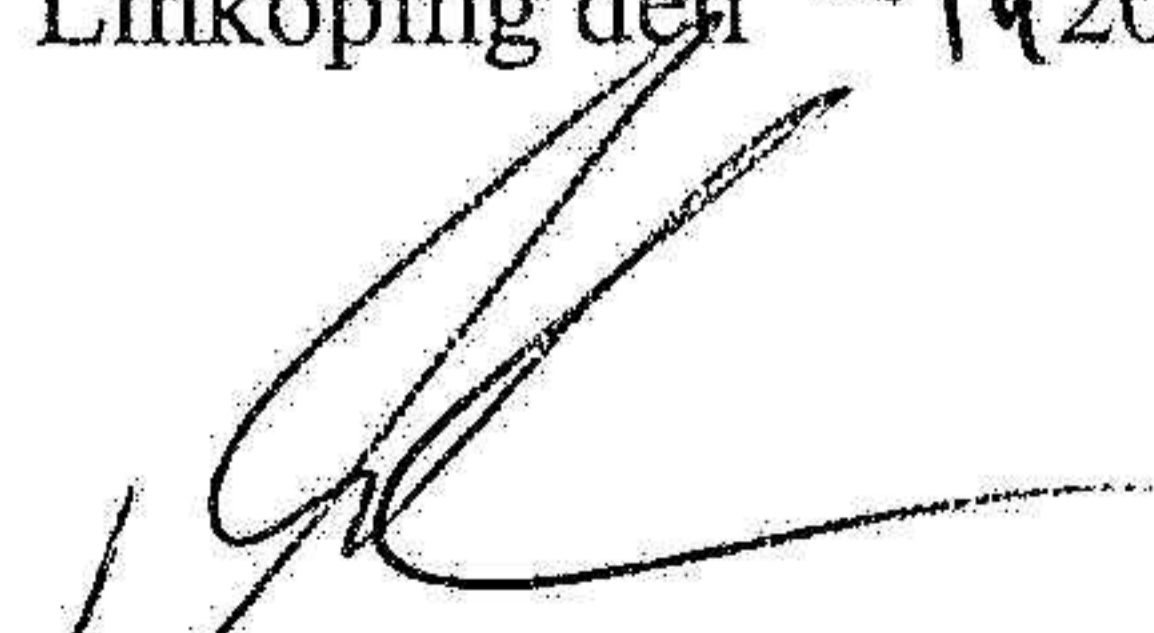
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Botrygg Stockholm Län Norra AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15/4 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Linköping den 15/4 2024



Adam Cocozza

# Årsredovisning

för

## Botrygg Stockholm Län Norra AB

559088-9860

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg Stockholm Län Norra AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fast egendom och värdepapper, främst aktier i dotterföretag och fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Linköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 tecknades aktieöverlåtelseavtal rörande framtida extern försäljning av två dotterbolag efter att byggnation i Barkarbystaden, Stockholm, är färdigställd.

Bolaget erhöll i samband med avtalstecknande ett förskott på aktierna om totalt 68,5 mkr. Köparen beräknas förvärva aktierna under kvartal 2 2024.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Botrygg Förvaltning AB, 556766-4627.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Botrygg AB (org.nr. 556840-0561) med säte i Linköping, vilket även är moderföretag för hela koncernen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 527	1 091	-709	-2 784
Balansomslutning	383 358	198 068	54 102	32 137
Soliditet (%)	9,1	18,2	66,8	100,0
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

15

2024061334844

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	36 036	0	<b>36 136</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		0	0	<b>0</b>
Årets resultat			-1 071	<b>-1 071</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>36 036</b>	<b>-1 071</b>	<b>35 066</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 036 093
årets förlust	-1 070 514
	<b>34 965 579</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 965 579
	<b>34 965 579</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0 0	0 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1	-1
Personalkostnader	2	0	0
		-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>		-1	-1
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 696	1 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 222	-72
		-1 526	1 092
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 527	1 091
Bokslutsdispositioner	3	456	-1 091
<b>Resultat före skatt</b>		-1 071	0
Skatt på årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		-1 071	0

2024061334845

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	1 005	150
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	37 102	37 102
		<b>38 107</b>	<b>37 252</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 107</b>	<b>37 252</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		334 405	149 922
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	50
Övriga fordringar		10 844	10 844
		<b>345 249</b>	<b>160 816</b>

##### *Kassa och bank*

		2	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>345 251</b>	<b>160 816</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**383 358                      198 068**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

7

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

36 036

36 036

Årets resultat

-1 071

0

**34 965**

**36 036**

**Summa eget kapital**

**35 065**

**36 136**

#### Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

8

187 895

92 000

Förskott från kunder

68 500

68 500

Skulder till koncernföretag

91 898

1 091

Aktuella skatteskulder

0

341

**Summa kortfristiga skulder**

**348 293**

**161 932**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**383 358**

**198 068**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Botrygg AB, organisationsnummer 556804-0561 med säte i Linköping upprättar koncernredovisning.

15

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

**Not 2 Medelantalet anställda**

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	456	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 091
	<b>456</b>	<b>-1 091</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 071		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	221	20,60	0
Ej avdragsgilla kostnader	-20,59	-220	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,00	0	-23,53	0
Övriga skattemässiga justeringar	-0,01	0	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

AS

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	50
Inköp	0	100
Aktieägartillskott	855	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 005</b>	<b>150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 005</b>	<b>150</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 102	37 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 102</b>	<b>37 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 102</b>	<b>37 102</b>

**Not 7 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	36 036
årets förlust	-1 071
	<b>34 966</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 966
	<b>34 966</b>

**Not 8 Byggnadskreditiv**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	481 500	130 000
Utnyttjad kredit uppgår till	187 895	92 000

Botrygg Stockholm Län Norra AB  
Org.nr 559088-9860

10 (10)

2024061334852

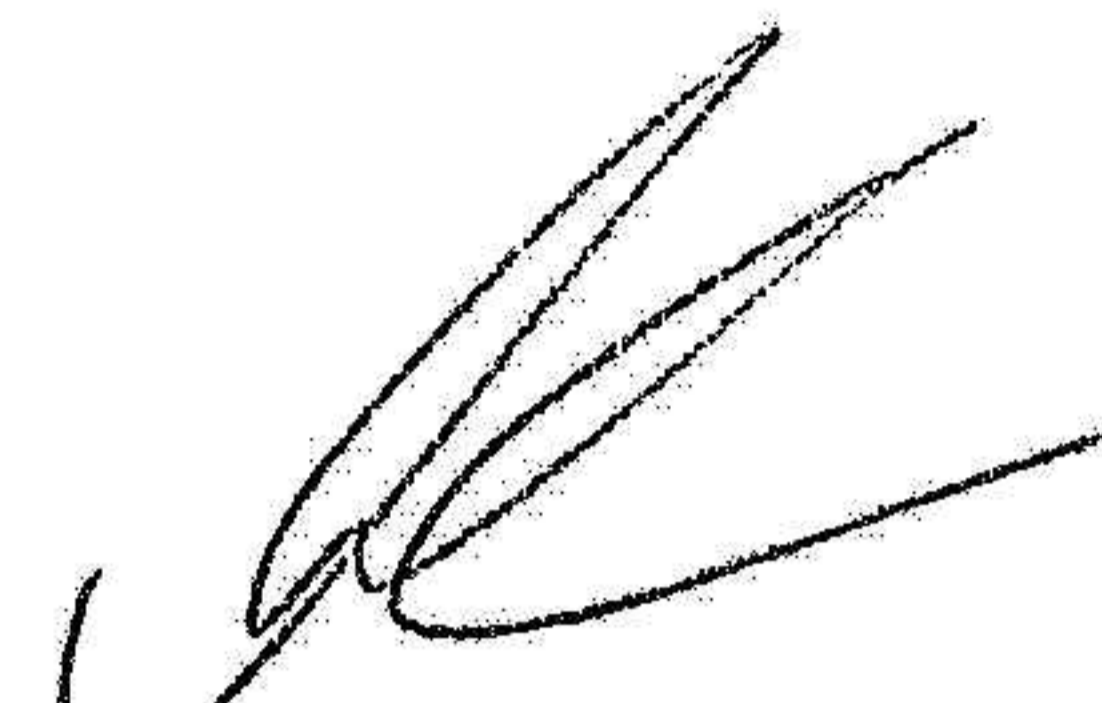
**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Pantförskrivna aktier i dotterföretag	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

Linköping 2024-04-08



Michael Cocozza  
Ordförande



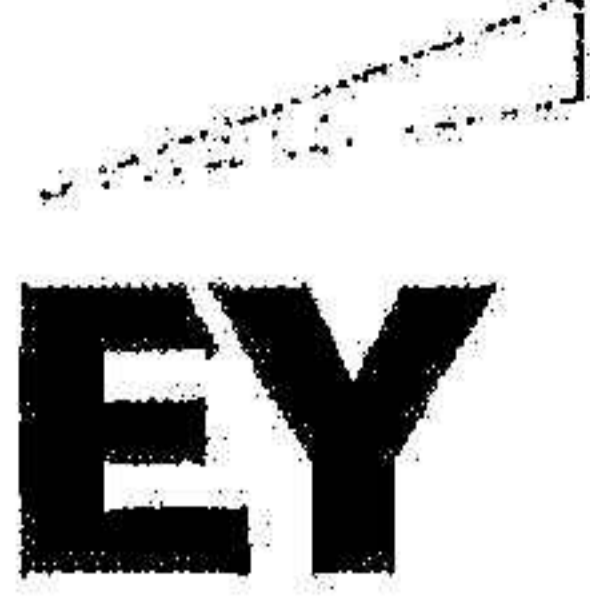
Adam Cocozza  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2024

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor



2024061334853

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Botrygg Stockholm Län Norra AB, org.nr 559088-9860

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Botrygg Stockholm Län Norra AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Botrygg Stockholm Län Norra ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2024061334854

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Botrygg Stockholm Län Norra AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Botrygg Stockholm Län Norra AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisioner 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.

Linköping den 08 april 2024

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2023

*Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.*

## Information om verksamheten

Koncernen förvaltar i slutet av räkenskapsåret 117 fastigheter med 3 286 egna hyreslägenheter jämte ca 308 företagslägenheter. Därtill kommer 365 lokaler samt ca 2 441 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2023 ca 363 500 kvm uthyrbar yta, varav 165 937 kvm bostäder, 12 297 kvm företagslägenheter, 71 529 kvm samhällsfastigheter, 75 510 kvm kommersiella lokaler samt 38 434 kvm garage.

Botrygg förvaltar idag fastigheter i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro, Uppsala samt i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Linköping.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har i hög grad påverkats av marknadens vikande efterfrågan på nyproducerade bostäder. Högre räntor har urholkat köpkraften hos bostadsrättskunder och drivit upp avkastningskraven på hyresrätter. Det i kombination med de senaste årens ökande byggkostnader har lett till att det är ytterst utmanande att få lönsamhet i nya projekt.

### Fastighetsförvärv 2023

---

Stad	Fastighet	Kommentar
Stockholm	Inspektrisen 1	Projektfastighet

### Färdigställd byggnation 2023

---

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg, Flatås, bostadsrätter  
Linköping, Skogsvallen, bostads- och hyresrätter  
Norrköping, Sandtorp, hyresrätter  
Stockholm, Nya Gatan, bostadsrätter  
Täby, Västra Roslags Näsby, bostadsrätter

### Pågående byggnation 2023

---

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Göteborg, Danska vägen, bostadsrätter  
Järfälla, Barkarbystaden, hyres- och äganderätter  
Linköping, Skogsvallen, hyresrätter  
Täby, Bordet 20, LSS-boende  
Täby, Löttinge, LSS-boende

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi ser fortsatta utmaningar med lönsamhet i byggprojekten. Vår bedömning är att det rådande marknadsläget kommer att hålla i sig hela 2024 för att sedan gradvis förbättras under 2025.

## Användande av finansiella instrument

Målet med användningen av finansiella instrument är att uppnå en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Säkringen görs genom ränteswappar som kompletteras med optionskontrakt med SEK STIBOR 3 månader golv 0% för de fall säkrad kreditvolym har SEK STIBOR golv. Genom användning av finansiella instrument minskar bolaget sin exponering för prisrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker. Risken finns att bolagets krediter sägs upp av bankerna vilket skulle påverka säkringsförhållandes effektivitet men denna risk bedöms som väldigt liten.

## Andra icke-finansiella upplysningar

Som aktör på svensk fastighetsmarknad tar Botrygg sitt ansvar genom att bland annat välja miljövänliga material och att bygga med omsorg. Vi bygger hållbara bostäder för alla människor, stödjer kultur- och idrottsföreningar, anställer ungdomar och erbjuder sommarjobb åt studenter. Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas.

## Hållbarhetsredovisning

Koncernens hållbarhetsredovisning har upprättats som ett separat dokument och publiceras i samband med offentliggörandet av denna årshandling på koncernens webbplats. Hållbarhetsrapporten återfinns på adressen [www.botrygg.se/om-botrygg/verksamhetsberattelse/](http://www.botrygg.se/om-botrygg/verksamhetsberattelse/).

## Mål och principer för finansiell riskstyrning

Mål för finansiell riskhantering är att upprätthålla en god betalningsberedskap och en effektiv kapitalanvändning samt att trygga kapitalförsörjning. Detta sker bland annat genom att ha en god och långsiktig relation med flera affärsbanker samt att hålla en så låg belåningsgrad som möjligt.

## Ägarförhållanden

Bolagets huvudägare är Michael Cocozza.

## FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1 038 803	1 296 957	965 429	794 144
Aktiverat arbete för egen räkning	230 206	230 392	441 198	326 582
Resultat efter finansiella poster	17 885	279 838	416 203	171 737
Balansomslutning	8 481 751	7 888 146	8 011 640	6 708 610
Soliditet (%)	39,0	32,1	31,2	33,1
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	45,0	43,6	41,5	45,8
Antal anställda	298	399	405	324
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1 135	2 147	1 978	1 396
Resultat efter finansiella poster	599 623	90 243	57 829	50 484
Balansomslutning	2 725 819	1 652 211	1 813 287	1 303 905
Soliditet (%)	57,0	11,4	12,8	17,2
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resul.	Minoritets intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	2 279 467	244 818	2 528 785
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-73 000	-10 000	-83 000
Erhållna aktieägartillskott		850 000		850 000
Förändring koncernstruktur		-24	-23	-47
Årets resultat		10 519	-5 723	4 796
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 500</b>	<b>3 066 962</b>	<b>229 072</b>	<b>3 300 534</b>

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	79 028	91 320	174 848
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-73 000	-73 000
Balanseras i ny räkning		18 320	-18 320	0
Erhållna aktieägartillskott		<b>850 000</b>		850 000
Årets resultat			599 458	599 458
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 500</b>	<b>947 348</b>	<b>599 458</b>	<b>1 551 306</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 850 000 tkr (0 tkr).

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	947 347 743
årets vinst	599 458 453
	<b>1 546 806 196</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 546 806 196
	<b>1 546 806 196</b>

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1, 2	1 038 803	1 296 957
Aktiverat arbete för egen räkning		230 206	230 392
Övriga rörelseintäkter		19 871	5 580
		<b>1 288 880</b>	<b>1 532 929</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-167 004	-156 426
Produktionskostnader		-547 013	-734 256
Övriga externa kostnader	3, 4	-29 889	-26 112
Personalkostnader	5	-185 843	-242 635
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 153	-170 346
Övriga rörelsekostnader		-4 327	0
		<b>-1 116 229</b>	<b>-1 329 775</b>
Resultat av fastighetsförsäljningar		0	34 395
		<b>172 651</b>	<b>237 549</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-331	-556
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	17 541	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 476	131 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-173 452	-88 955
		<b>-154 766</b>	<b>42 289</b>
		<b>17 885</b>	<b>279 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>17 885</b>	<b>279 838</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	-9 745	-34 979
Uppskjuten skatt	11	-3 344	-40 183
		<b>4 796</b>	<b>204 676</b>
Moderbolagets andel av årets resultat		10 519	177 402
Minoritetens andel av årets resultat		-5 723	27 274

## KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	5 983 251	6 088 972
Inventarier, verktyg och installationer	13	56 791	70 809
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	431 223	182 224
		<b>6 471 265</b>	<b>6 342 005</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	15, 16	49 856	50 233
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	17 502
Uppskjuten skattefordran	11	2 223	2 341
Andra långfristiga fordringar	18	17 309	14 731
		<b>69 388</b>	<b>84 807</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 540 653</b>	<b>6 426 812</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		1 008	1 527
Exploateringsfastigheter		273 908	265 618
Andelar i bostadsrättsförening		154 581	17 970
Pågående arbete för annans räkning		57 591	0
		<b>487 088</b>	<b>285 115</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 362	6 912
Fordringar hos intresseföretag		12 021	10 700
Aktuella skattefordringar		3 966	15 816
Övriga fordringar		20 257	351 761
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	399 008	706 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15 654	16 710
		<b>457 268</b>	<b>1 108 143</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	21	706 940	7 600
<b>Kassa och bank</b>		289 802	60 476
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 941 098</b>	<b>1 461 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 481 751</b>	<b>7 888 146</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		3 066 962	2 279 467
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>3 071 462</b>	<b>2 283 967</b>
<b>Minoritetsintresse</b>			
Minoritetsintresse		229 072	244 818
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 300 534</b>	<b>2 528 785</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	143 862	140 638
Övriga avsättningar	22	8 365	32 632
		<b>152 227</b>	<b>173 270</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	668 469	1 633 987
Övriga skulder		599	295
		<b>669 068</b>	<b>1 634 282</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	24	19 298	0
Byggnadskreditiv	25	187 895	316 423
Skulder till kreditinstitut		3 884 235	2 974 582
Förskott från kunder		70 967	68 504
Leverantörsskulder		42 730	61 417
Aktuella skatteskulder		16 890	24 233
Övriga skulder		32 708	15 977
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	1 829	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	103 370	90 673
		<b>4 359 922</b>	<b>3 551 809</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 481 751</b>	<b>7 888 146</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	17 885	279 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	154 234	198 263
Betald skatt	-5 240	-28 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>166 879</b>	<b>449 177</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av varulager och pågående arbeten	-201 973	14 524
Förändring kundfordringar	550	4 803
Förändring av kortfristiga fordringar	-60 865	172 550
Förändring leverantörsskulder	-18 687	-19 338
Förändring av kortfristiga skulder	33 720	-27 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-80 376</b>	<b>594 322</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-326 746	-446 292
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	19 316	287 569
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	14 970	-29 463
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-292 460</b>	<b>-188 186</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	850 000	0
Nyupptagna lån	57 435	403 763
Nettoförändring övriga långfristiga skulder	304	255
Amortering av lån	-113 300	-109 792
Utbetald utdelning	-83 000	-175 001
Förändring checkräkningkredit och byggkreditiv	-109 230	-464 500
Förändring koncernstruktur	-47	-4 492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>602 162</b>	<b>-349 767</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>229 326</b>	<b>56 369</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	60 476	4 107
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>289 802</b>	<b>60 476</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		1 135	2 147
		<b>1 135</b>	<b>2 147</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-359	-295
Personalkostnader	5	-562	-554
		<b>-921</b>	<b>-849</b>
<b>Rörelseresultat</b>	28	<b>214</b>	<b>1 298</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	600 000	90 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	74 988	35 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75 579	-36 580
		<b>599 409</b>	<b>88 946</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>599 623</b>	<b>90 244</b>
Bokslutsdispositioner	30	-102	1 454
<b>Resultat före skatt</b>		<b>599 521</b>	<b>91 698</b>
Skatt på årets resultat	10	-63	-378
<b>Årets resultat</b>		<b>599 458</b>	<b>91 320</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	31, 32	905 910	55 860
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 819 909	1 536 214
<b>Kassa och bank</b>		0	60 137
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 819 909</b>	<b>1 596 351</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 725 819</b>	<b>1 652 211</b>

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	33, 34		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		4 500	4 500
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		947 348	79 028
Årets resultat		599 458	91 320
		<b>1 546 806</b>	<b>170 348</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 551 306</b>	<b>174 848</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	35	16 680	16 578
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	24	19 298	0
Skulder till koncernföretag		1 138 095	1 452 168
Aktuella skatteskulder		369	8 546
Övriga skulder		71	71
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 157 833</b>	<b>1 460 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 725 819</b>	<b>1 652 211</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	599 623	90 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-600 000	-90 000
Betald skatt	-8 240	-1 771
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-8 617</b>	<b>-1 527</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	316 305	313 268
Förändring av leverantörsskulder	0	-25
Förändring av kortfristiga skulder	-314 073	-28 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 385</b>	<b>283 589</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-50	0
Lämnade aktieägartillskott	-850 000	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nettoförändring checkkredit	19 298	-88 451
Utbetald utdelning	-73 000	-135 001
Erhållna aktieägartillskott	850 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>796 298</b>	<b>-223 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-60 137</b>	<b>60 137</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		
Likvida medel vid årets början	60 137	0
Likvida medel vid årets slut	<b>0</b>	<b>60 137</b>

# Noter

---

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Koncernförhållanden

Botrygg AB är moderbolag till Botrygg Gruppen AB (556013-3752) med dotterbolag, Botrygg Bygg AB (556502-6241) med dotterbolag, till Leion Finans AB (556940-3982) med dotterbolag samt till Botrygg Investment AB (559166-0286).

### Pågående entreprenadarbeten och liknande

Koncernens produktion och projektutveckling av fastigheter genomförs i huvudsak i form av att Botrygg ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av överlåtelse av mark och uppförande av en fastighet. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning rörande entreprenader för annans räkning.

### Löpande räkning

Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade entreprenadarbeten, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

### Fast pris

Företaget vinstavräknar entreprenadar-

beten med fast pris i takt med att arbetet utförs. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter (inklusive mark och ränteutgifter) per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delikvider redovisas i balansräkningen i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

### Koncernredovisning

#### Omfattning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 %.

#### Redovisningsmetod

Koncernredovisningen har upprättat enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

#### Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Intressebolag inräknas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

## Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

## Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till

grund för förpliktelsen. Koncernens övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

## Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

## Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

## Hysesintäkter

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

## Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser

som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på de skattesatser (och den skattelagstiftning) som föreligger eller i praktiken föreligger på balansdagen.

## Omräkning av utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

## Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förvaltningsfastigheter	1-6,7 %
Markanläggningar	5 %

Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdeste-gring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

### Exploateringsfastigheter

Koncernens innehav av fastigheter för exploatering redovisas som omsättningstillgångar.

## Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

## Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Botrygg en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

## Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, aweck-las eller löses in, eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

## Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Aktiverat arbete för egen räkning

Utgifter för eget arbete som under året lagts ned på egna tillgångar och som har aktiverats som anläggningstillgångar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

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

### Belåningsgrad fastigheter LTV (%)

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Avsättningar görs löpande avseende kommande garantiförpliktelser hänförliga till

nyproduktionen. Garantibesiktning infaller två år efter det att slutbesked utfärdats för byggnationen, garantiavsättningarnas storlek bedöms utifrån antal lägenheter/trapphus i respektive byggprojekt, i kombination med eventuellt projektspecifika bedömningar.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till den successiva vinstavräkningen rörande byggtreprenader. När utfallet av en byggtreprenad kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter och kostnader, vilka är hänförliga till entreprenaden, som intäkt respektive kostnad i koncernens resultat i förhållande till uppdragets färdigställandegrad, genom successiv vinstavräkning. I de entreprenader där det finns en osäkerhet, vilket normalt är initialt i entreprenaden, redovisas intäkter endast motsvarande nedlagda kostnader. Färdigställandegraden fastställs genom att beräkna förhållandet mellan nedlagda entreprenadkostnader för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala entreprenadkostnader.

## Not 1 Omsättningens fördelning på rörelsegren

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Omsättning byggproduktion</b>		
Nettoomsättning	449 943	738 790
Aktiverat arbete för egen räkning	230 206	230 392
Övriga intäkter	7 957	2 382
	<b>688 106</b>	<b>971 564</b>
 <b>Omsättning fastighetsrörelsen</b>		
Hyresintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	588 860	558 167
Övriga intäkter	11 914	3 198
	<b>600 774</b>	<b>561 365</b>

I nettoomsättningen för byggproduktion ingår försäljning av bostadsrätter till en summa om 52 114 tkr (0 tkr).

## Not 2 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

Fordran avseende framtida hyresavgifter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	249 773	252 278
Senare än ett år men inom fem år	573 104	622 844
Senare än fem år	663 428	713 553
	<b>1 486 305</b>	<b>1 588 675</b>

## Not 3 Leasingavtal

### Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 0 kronor.

## Not 4 Arvode till revisorer

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.

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	1 166	1 187
Övriga tjänster	131	58
	<b>1 297</b>	<b>1 245</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Övriga tjänster	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	53	65
Män	245	334
	<b>298</b>	<b>399</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	3 903	3 911
Övriga anställda	129 669	173 595
	<b>133 572</b>	<b>177 506</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	620	403
Pensionskostnader för övriga anställda	7 648	8 202
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	44 947	52 403
	<b>53 215</b>	<b>61 008</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>186 787</b>	<b>238 514</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	467	456
	<b>467</b>	<b>456</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	93	91
	<b>93</b>	<b>91</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>560</b>	<b>547</b>
<b>Könsförd. bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	17 %	17 %
Andel män i styrelsen	83 %	83 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	28 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	72 %	60 %

## **Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna utdelningar	245	367
Resultat vid avyttringar	-25	0
Andel i intresseföretags resultat	-551	-923
	<b>-331</b>	<b>-556</b>

## **Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna utdelningar	4 081	0
Resultat vid avyttringar	13 460	0
	<b>17 541</b>	<b>0</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter	1 476	1 200
Resultat vid avyttring av räntederivat	0	130 600
	<b>1 476</b>	<b>131 800</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter	367	88
Ränteintäkter inom koncernen	74 622	35 438
	<b>74 988</b>	<b>35 526</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	-173 452	-88 955
	<b>-173 452</b>	<b>-88 955</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	-665	-719
Räntekostnader inom koncernen	-74 915	-35 862
	<b>-75 579</b>	<b>-36 580</b>

## Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	9 720	34 894
Justering avseende tidigare år	25	86
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 344	40 183
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>13 089</b>	<b>75 163</b>

<b>Koncernen</b>		<b>2023</b>		<b>2022</b>	
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>					
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	
Redovisat resultat före skatt		17 885			279 838
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 684	20,60		-57 647
Ej avdragsgilla kostnader	18,73	-3 349	8,19		-22 908
Ej skattepliktiga intäkter	-35,87	6 416	-17,83		48 685
Justering avseende skatter för föregående år	0,15	-27	0,03		-86
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	177,12	-31 678	8,34		-23 351
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-199,23	35 633	-9,84		27 526
Under året utnyttj. av tidigare års underskotts- avdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-38,73	6 927	-0,68		1 890
Skatteeffekt P-fond	6,83	-1 222	0,20		-547
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	-9,18	1 642	2,09		-5 847
Övriga skattemässiga justeringar	51,78	-9 260	23,16		-64 814
Skattemässiga direktavdrag för reparationer och underhåll av byggnader	-8,47	1 515	-7,40		20 701
Skattereduktioner	0,00	0	0,00		20
Skattemässig återföring av negativt räntenetto	89,47	-16 002	0,00		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>73,18</b>	<b>-13 089</b>	<b>26,86</b>		<b>-75 163</b>

<b>Moderbolaget</b>		<b>2023</b>		<b>2022</b>	
<b>Skatt på årets resultat</b>					
Aktuell skatt		63			372
Justering avseende tidigare år		0			5
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>63</b>			<b>378</b>

<b>Moderbolaget</b>		<b>2023</b>		<b>2022</b>	
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>					
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	
Redovisat resultat före skatt		599 522			91 697
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-123 501	20,60		-18 890
Ej avdragsgilla kostnader	0,02	-96	0,01		-6
Ej skattepliktiga intäkter	-20,62	123 600	-20,22		18 540
Justering avseende skatter för föregående år			0,01		-5
Skatteeffekt P-fond	0,01	-66	0,02		-16
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,01</b>	<b>-63</b>	<b>0,41</b>		<b>-378</b>

## Not 11 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende följande poster:

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnader och mark	94 189	87 566
Obeskattade reserver	47 450	50 731
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>141 639</b>	<b>138 297</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 127 616	6 469 371
Inköp	74 197	409 585
Försäljningar/utrangeringar	-3 740	-292 416
Omklassificeringar från pågående projekt	-10 412	541 076
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 187 661</b>	<b>7 127 616</b>
Ingående avskrivningar	-1 008 644	-861 151
Försäljningar/utrangeringar	1 636	5 788
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-167 402	-153 281
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 174 410</b>	<b>-1 008 644</b>
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 983 251</b>	<b>6 088 972</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	10 099 500	10 595 900

Värderingen är gjord av auktoriserad värderingsman avseende del av beståndet, resterande del enligt egen värdering baserat på avkastningskrav (utifrån ort och läge).

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	220 124	207 222
Inköp	3 550	17 100
Försäljningar/utrangeringar	-20 093	-4 198
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 581</b>	<b>220 124</b>
Ingående avskrivningar	-149 315	-138 688
Försäljningar/utrangeringar	15 315	3 692
Årets avskrivningar	-12 790	-14 319
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-146 790</b>	<b>-149 315</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 791</b>	<b>70 809</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående balans	182 224	706 192
Inköp	277 545	113 534
Färdigställt	-28 546	-637 502
	<b>431 223</b>	<b>182 224</b>

## Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	52 604	52 604
Inköp	199	0
Försäljningar	-25	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 778	52 604
Ingående ackumulerat resultat	-2 371	-1 448
Årets resultat	-551	-923
<b>Utgående ackumulerat resultat</b>	<b>-2 922</b>	<b>-2 371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 856</b>	<b>50 233</b>

## Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

<b>Koncernen</b>		
<b>Namn</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	12 518
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	37 102
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	212
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	49 856
		<b>50 233</b>
	<b>Org. nr</b>	<b>Säte</b>
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	717914-0293	Stockholm
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	559044-5572	Stockholm
Jordbro Centrum Utvecklings AB	559115-3290	Stockholm
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	559257-1581	Stockholm

## Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	17 502	0
Inköp	208 181	17 502
Försäljningar	-144 346	0
Omklassificeringar	-81 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>17 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>17 502</b>
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	0	18 309

## Not 18 Andra långfristiga fordringar

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 731	4 770
Tillkommande fordringar	2 800	12 000
Avgående fordringar	-222	-39
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>19 309</b>	<b>16 731</b>
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 309</b>	<b>14 731</b>

## Not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upparbetade intäkter entreprenader	415 706	805 569
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	-16 697	-99 326
	<b>399 008</b>	<b>706 243</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 836	8 755
Upplupna intäkter	8 818	7 955
	<b>15 654</b>	<b>16 710</b>

## Not 21 Övriga kortfristiga placeringar

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 600	0
Inköp	618 003	7 600
Omklassificeringar	81 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>706 940</b>	<b>7 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>706 940</b>	<b>7 600</b>
Verkligt värde kortfristiga placeringar	729 579	7 949

## Not 22 Övriga avsättningar

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Avsättning för framtida garantiförpliktelser</b>		
Ingående garantiavsättningar	-3 998	-4 956
Nettoförändring garantiavsättningar	-2 418	958
	<b>-6 416</b>	<b>-3 998</b>
<b>Avsättning för förlustprojekt</b>		
Ingående förlustavsättningar	-28 634	0
Nettoförändring förlustavsättningar	26 685	-28 634
	<b>-1 949</b>	<b>-28 634</b>

## Not 23 Långfristiga skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	286 350	475 989
	<b>286 350</b>	<b>475 989</b>

## Not 24 Checkräkningskredit

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	19 298	0

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	19 298	0

## Byggnadskreditiv

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	481 500	541 600
Utnyttjad kredit uppgår till	187 895	316 423

## Not 26 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upparbetade intäkter entreprenader	348 976	0
Fakturerade belopp entreprenader	-350 806	0
	<b>-1 829</b>	<b>0</b>

## Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna semesterlöner m.m.	15 159	22 568
Upplupna räntekostnader	27 243	16 662
Förutbetalda hyresintäkter	40 327	33 428
Övriga upplupna kostnader	20 641	18 015
	<b>103 370</b>	<b>90 673</b>

## Not 28 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

## Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Anteciperade utdelningar	600 000	90 000
	<b>600 000</b>	<b>90 000</b>

## Not 30 Bokslutsdispositioner

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsättning till periodiseringsfond	-102	-602
Mottagna koncernbidrag	0	2 200
Lämnade koncernbidrag	0	-144
	<b>-102</b>	<b>1 454</b>

## Not 31 Andelar i koncernföretaget

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	55 860	55 860
Inköp	50	0
Aktieägartillskott	850 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 910	55 860
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>905 910</b>	<b>55 860</b>

## Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag

<b>Moderbolaget Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Botrygg Gruppen AB	100%	100%	45 000	52 000
-Botrygg Fastigheter HB				
--KB Agronomen				
-Botrygg Agronomen AB				
-Botrygg Vasastaden 2 AB				
-Botrygg Förvaltning AB				
--Hotellägenheter Sverige AB				
--Bilpark i Linköping AB				
--Botrygg Stockholm Län Norra AB				
---Botrygg SLN Holding AB				
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB				
----Botrygg H74 AB				
--Botrygg Stockholm Län Södra AB				
--Botrygg Örebro AB				
---Botrygg Örebro Holding AB				

--Botrygg Jönköping AB				
--Botrygg Göteborg AB				
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB				
----KB Gamla Tuvevägen 23				
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB				
--Botrygg Älvsjö AB				
--Botrygg Polygonen 2 AB				
--Linköping Alabastern 2 AB				
--Botrygg Dynamon 5 AB				
--AB Stolvreta 46:21				
--AB Stolvreta 3:87				
--Botrygg Ullstämman 5:8 AB				
-Kallerstad Arena AB				
-Botrygg Lektorshagen AB				
Botrygg Bygg AB	100%	100%	1 000	3 760
-Botrygg Bygg Göteborg AB				
--Botrygg Göteborg Holding AB				
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB				
---Botrygg Borätt Göteborg AB				
---Botrygg Björkhöjden AB				
-Botrygg Holding 6 AB				
--Botrygg Projektutveckling 1 AB				
-Botrygg Holding 7 AB				
--Botrygg Borätter i Öst AB				
-Botrygg Holding 8 AB				
--Botrygg H82 AB				
--Botrygg H83 AB				
--Botrygg H84 AB				
--Botrygg H85 AB				
--Botrygg H86 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
--Vidingsjö Riksdalergatan AB				
-Botrygg H73 AB				
-Botrygg H81 AB				
-Botrygg GH20 AB				
-BoNest Fastigheter VRN AB				
Leion Finans AB	100%	100%	1 000	100
-Carpool Sverige AB				
Botrygg Investment AB	100%	100%	1 000	850 050
				<b>905 910</b>

<b>Namn</b>	<b>Org. nr.</b>	<b>Säte</b>
Botrygg Gruppen AB	556013-3752	Linköping
-Botrygg Fastigheter HB	916414-5378	Linköping
--KB Agronomen	922000-4049	Linköping
-Botrygg Agronomen AB	559085-9624	Linköping
-Botrygg Vasastaden 2 AB	559078-6603	Linköping
-Botrygg Förvaltning AB	556766-4627	Linköping
--Hotellägenheter Sverige AB	556780-1062	Linköping
--Bilpark i Linköping AB	556238-3934	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Norra AB	559088-9860	Linköping
---Botrygg SLN Holding AB	559212-2856	Stockholm
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB	559215-5930	Stockholm
----Botrygg H74 AB	559255-2136	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Södra AB	559089-6071	Linköping
--Botrygg Örebro AB	556845-6536	Örebro
---Botrygg Örebro Holding AB	559086-8906	Örebro
--Botrygg Jönköping AB	559100-9104	Jönköping
--Botrygg Göteborg AB	556658-1376	Göteborg
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB	556771-3085	Göteborg
----KB Gamla Tuvevägen 23	969653-1863	Göteborg
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	556730-2905	Linköping
--Botrygg Älvsjö AB	556795-0208	Linköping
--Botrygg Polygonen 2 AB	556813-9785	Linköping
--Linköping Alabastern 2 AB	559270-8514	Linköping
--Botrygg Dynamon 5 AB	556949-0716	Linköping
--AB Storvreta 46:21	559226-7586	Linköping
--AB Storvreta 3:87	556833-8312	Linköping
--Botrygg Ullstämman 5:8 AB	559027-6498	Linköping
-Kallerstad Arena AB	556766-1854	Linköping
-Botrygg Lektorshagen AB	556327-2029	Linköping
Botrygg Bygg AB	556502-6241	Linköping
-Botrygg Bygg Göteborg AB	559227-4400	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding AB	559087-0258	Göteborg

--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg
---Botrygg Borätt Göteborg AB	559128-3006	Göteborg
---Botrygg Björkhöjden AB	559222-3662	Göteborg
-Botrygg Holding 6 AB	559130-0578	Linköping
--Botrygg Projektutveckling 1 AB	559148-7011	Linköping
-Botrygg Holding 7 AB	559211-3574	Linköping
--Botrygg Borätter i Öst AB	559222-2599	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
--Botrygg H83 AB	559379-1071	Linköping
--Botrygg H84 AB	559379-2665	Linköping
--Botrygg H85 AB	559379-2657	Linköping
--Botrygg H86 AB	559379-2640	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
--Vidingsjö Riksdalergatan AB	559252-8540	Linköping
-Botrygg H73 AB	559255-2128	Linköping
-Botrygg H81 AB	559226-7560	Linköping
-Botrygg GH20 AB	559222-3712	Linköping
-BoNest Fastigheter VRN AB	559101-0995	Stockholm
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

### Not 33 Antal aktier och kvotvärde

<b>Moderbolaget Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-aktier	50 000	90
	<b>50 000</b>	

### Not 34 Disposition av vinst eller förlust

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	947 348
årets vinst	599 458
	<b>1 546 806</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 546 806
	<b>1 546 806</b>

### Not 35 Obeskattade reserver

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
P-fond 2020	2 716	2 716
P-fond 2021	13 260	13 260
P-fond 2022	602	602
P-fond 2023	102	0
	<b>16 680</b>	<b>16 578</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	66	16

## Not 36 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Kontrakt med positiva verkliga värden</b>		
Ränteswapar	100 766	171 073
	<b>100 766</b>	<b>171 073</b>
<b>Kontrakt med negativa verkliga värden</b>		
Ränteswapar	-265	0
	<b>-265</b>	<b>0</b>

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

## Not 37 Eventualförpliktelser

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförbindelser	10 000	136 369
	<b>10 000</b>	<b>136 369</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	3 479 805	3 687 431
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	10 000	136 369
	<b>3 489 805</b>	<b>3 823 799</b>

## Not 38 Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 392 158	5 241 895
	<b>5 392 158</b>	<b>5 241 895</b>

# Underskrifter

Linköping den 8 april 2024

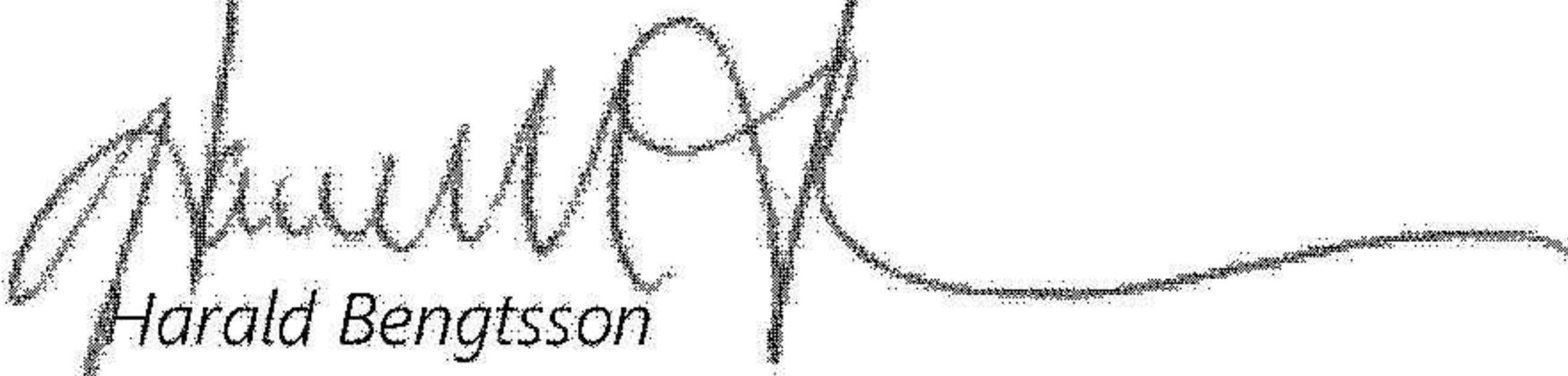
  
Michael Cocozza  
Ordförande

  
Joachim Arcari

  
Kjell Hansson

  
Gunilla Åberg

  
Adam Cocozza  
Verkställande direktör

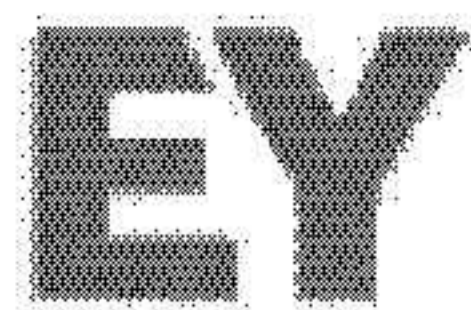
  
Harald Bengtsson

  
Hans Lander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-08

Ernst & Young AB

  
Magnus Eriksson,  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Botrygg AB, org.nr 556804-0561

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Botrygg AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 94 - 128 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 ågerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

MF

## 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 och verkställande direktörens förvaltning för Botrygg AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Linköping den 8 april 2024

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor