

Styrelsen och verkställande direktören

för

Boksexan Fastighets AB

Org nr 559152-1470

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2024

SN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

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

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2025 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 7 månader
Nettoomsättning	83 195	75 761	83 501	25 215
Resultat efter finansiella poster	-4 692	-15 838	4 499	-28 004
Balansomslutning	1 148 078	1 110 021	773 600	908 957
Soliditet %	18	14	15	10

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	-	127 299 111	127 349 111
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	39 326 561	39 326 561
Eget kapital 2024-12-31	50 000	-	166 625 672	166 675 672

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	127 299 111
Årets resultat	39 326 561
Totalt	166 625 672
Balanseras i ny räkning	166 625 672
Totalt	166 625 672

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



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	2	83 103 454	75 569 885
Övriga intäkter		91 484	191 022
Driftskostnader		-3 114 971	-2 947 911
Underhållskostnader		-1 362 604	-4 487 515
Fastighetsskatt		-10 350 000	-8 910 000
Fastighetsadministration		-2 067 216	-2 199 949
Handelsvaror		-296 754	-89 528
Driftnetto		66 003 393	57 126 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 538 982	-35 218 283
Rörelseresultat		35 464 411	21 907 721
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	160 886	67 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-40 317 486	-37 813 174
Resultat efter finansiella poster		-4 692 189	-15 838 291
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-17 147 744	-14 694 650
Överavskrivningar byggnader		268 633	152 404
Överavskrivningar byggnadsinventarier		351 452	4 251 493
Koncernbidrag		70 769 920	66 409 515
Resultat före skatt		49 550 072	40 280 471
Skatt		-10 223 511	-8 539 436
Årets resultat		39 326 561	31 741 035

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	721 482 058	746 904 198
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 236 232	1 776 065
Pågående projekt	8	10 038 473	5 545 669
Summa anläggningstillgångar		732 756 763	754 225 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		190 000	865 178
Fordringar hos koncernföretag		402 296 251	342 026 331
Övriga fordringar		376 315	2 544 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		427 840	872 987
Kassa och bank		12 030 600	9 486 812
Summa omsättningstillgångar		415 321 006	355 795 396
Summa tillgångar		1 148 077 769	1 110 021 328

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		127 299 111	95 558 077
Årets resultat		39 326 561	31 741 035
Summa eget kapital		<u>166 675 672</u>	<u>127 349 112</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		13 073 947	13 694 032
Periodiseringsfonder		37 317 919	20 170 175
Summa obeskattade reserver		<u>50 391 866</u>	<u>33 864 207</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	15 344 766	15 718 560
Summa avsättningar		<u>15 344 766</u>	<u>15 718 560</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	600 000 000	600 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>600 000 000</u>	<u>600 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		768 694	1 799 816
Skulder till koncernföretag		274 749 112	284 915 723
Skatteskulder		10 446 013	12 044 134
Övriga kortfristiga skulder		2 367 000	2 917 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	27 334 646	31 412 776
Summa kortfristiga skulder		<u>315 665 465</u>	<u>333 089 449</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 148 077 769</u>	<u>1 110 021 328</u>

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

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

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

Statligt hyresstöd

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

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

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

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

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

	2024
2025	310
2026	7 555
2027	2 327
2028	71 097
2029	3 871
Totalt	85 160

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	131 668	53 213
Ränteintäkter, övriga	29 218	13 949
Totalt	160 886	67 162

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-7 499 308	-8 266 583
Räntekostnader, övriga	-32 818 178	-29 546 591
Totalt	-40 317 486	-37 813 174

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	509 101 884	500 679 699
Årets anskaffning	4 577 008	8 422 185
Utgående anskaffningsvärde byggnad	513 678 892	509 101 884
Ingående avskrivningar byggnad	-45 432 687	-33 248 232
Årets avskrivningar	-12 811 006	-12 184 454
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-58 243 693	-45 432 686
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	152 086 996	150 922 647
Årets anskaffning	-	1 164 349
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	152 086 996	152 086 996
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-105 160 109	-82 683 216
Årets avskrivningar	-17 171 042	-22 476 893
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-122 331 151	-105 160 109
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	342 005	342 005
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	342 005	342 005
Ingående avskrivningar markanläggning	-27 983	-10 883
Årets avskrivningar	-17 100	-17 100
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-45 083	-27 983
Ingående anskaffningsvärde mark	235 994 093	233 520 363
Årets anskaffning	-	2 473 730
Utgående anskaffningsvärde mark	235 994 093	235 994 093
Totalt bokfört värde enligt plan	721 482 058	746 904 198

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingeående anskaffningsvärde inventarier	2 699 168	2 699 168
Utgående anskaffningsvärde inventarier	2 699 168	2 699 168
Ingående avskrivningar inventarier	-923 103	-383 269
Årets avskrivningar	-539 833	-539 834
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-1 462 936	-923 103
Totalt bokfört värde enligt plan	1 236 232	1 776 065

Not 8 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	5 545 669	-
Under året nedlagda kostnader	8 479 790	5 545 669
Aktiverat som förvaltningsfastighet	-3 445 958	-
Kostnadsfört	-541 028	-
Totalt	10 038 473	5 545 669

2

Not 9 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-15 344 766	-15 718 560
Totalt	-15 344 766	-15 718 560

Not 10 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 600.000.000 kr till betalning under år 2026.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 034 267	6 343 267
Förutbetalda hyresintäkter	22 210 454	24 632 213
Övriga poster	89 925	437 296
Totalt	27 334 646	31 412 776

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	600 000 000	600 000 000
Totalt	600 000 000	600 000 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

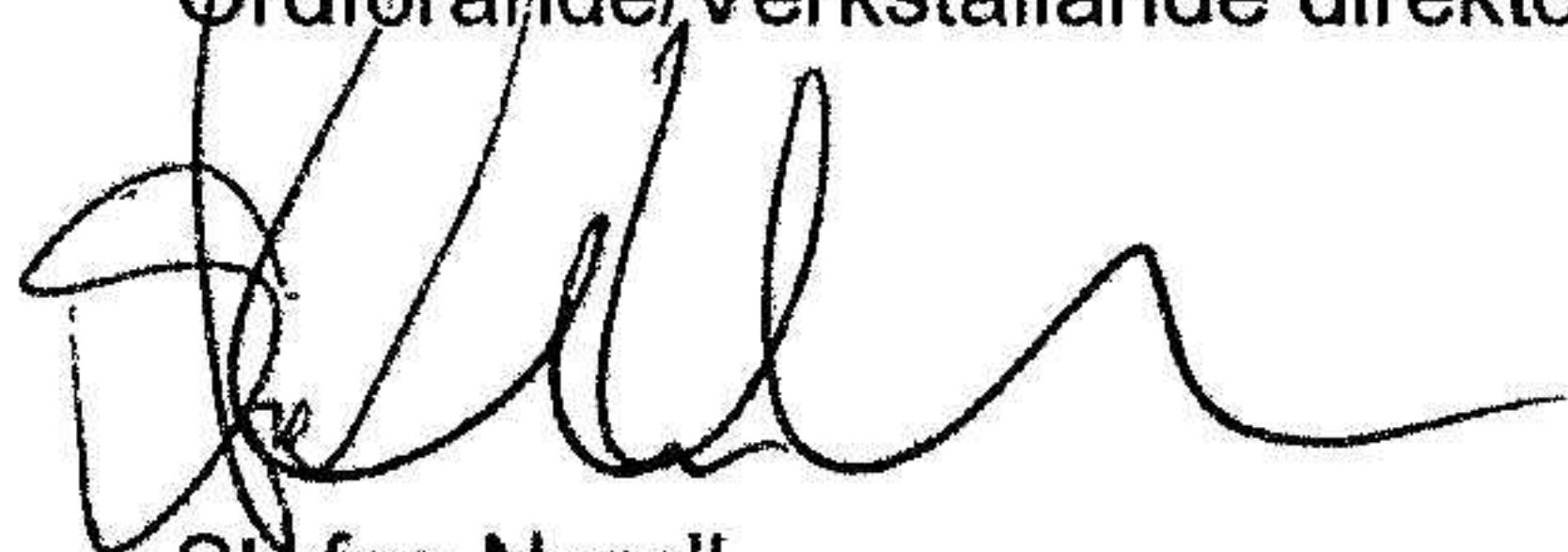
Not 14 Koncernuppgifter

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

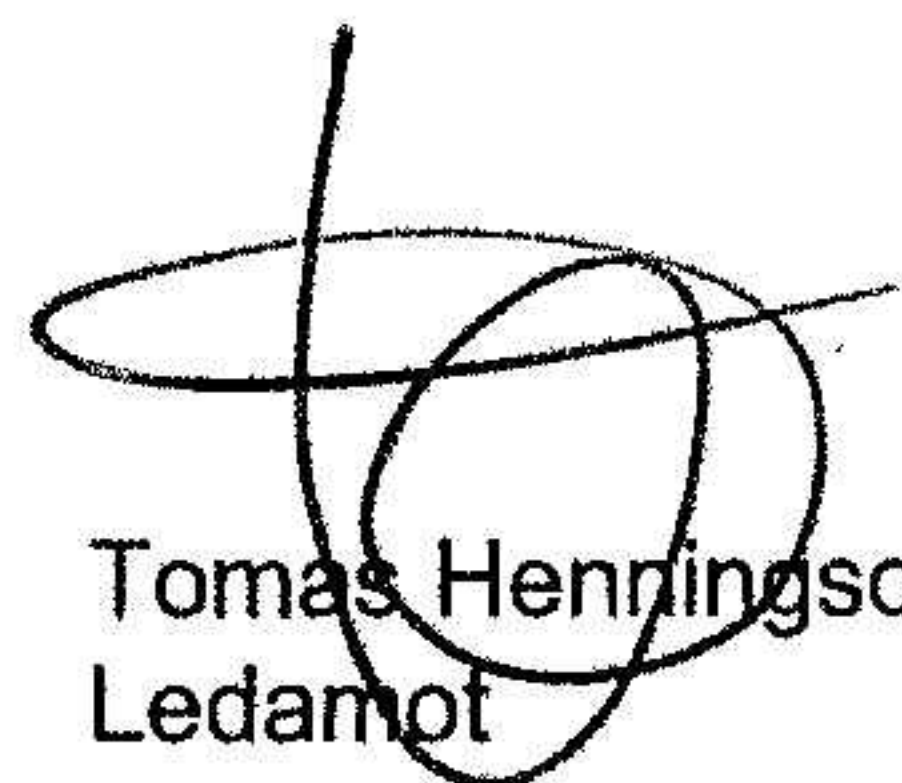
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör



Stefan Norell
Ledamot



Tomas Henningson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05

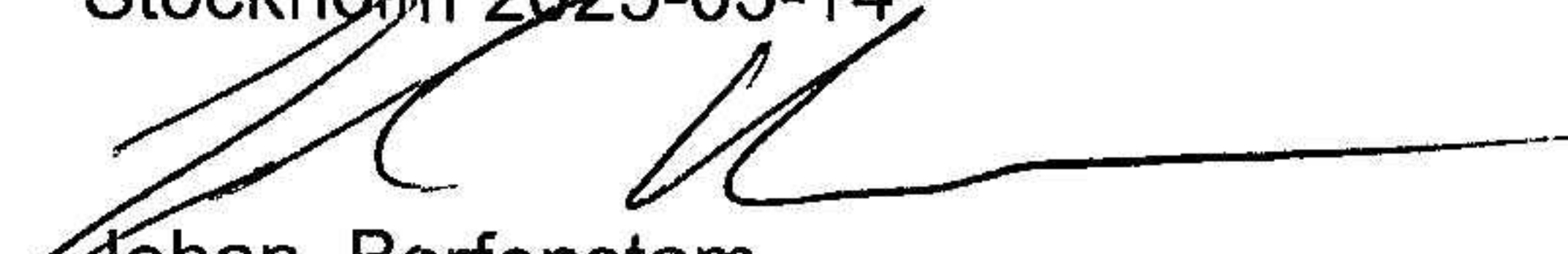


Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg

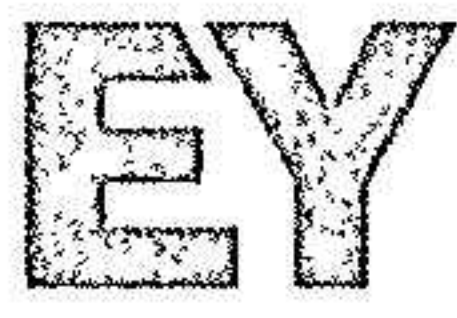
Undertecknad styrelseledamot i Boksexan Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-14



Johan Berfenstam
Verkställande direktör

2025051505203



Building a better
working world

2025051505204

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Boksexan Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Boksexan Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, den 5 maj 2025

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor