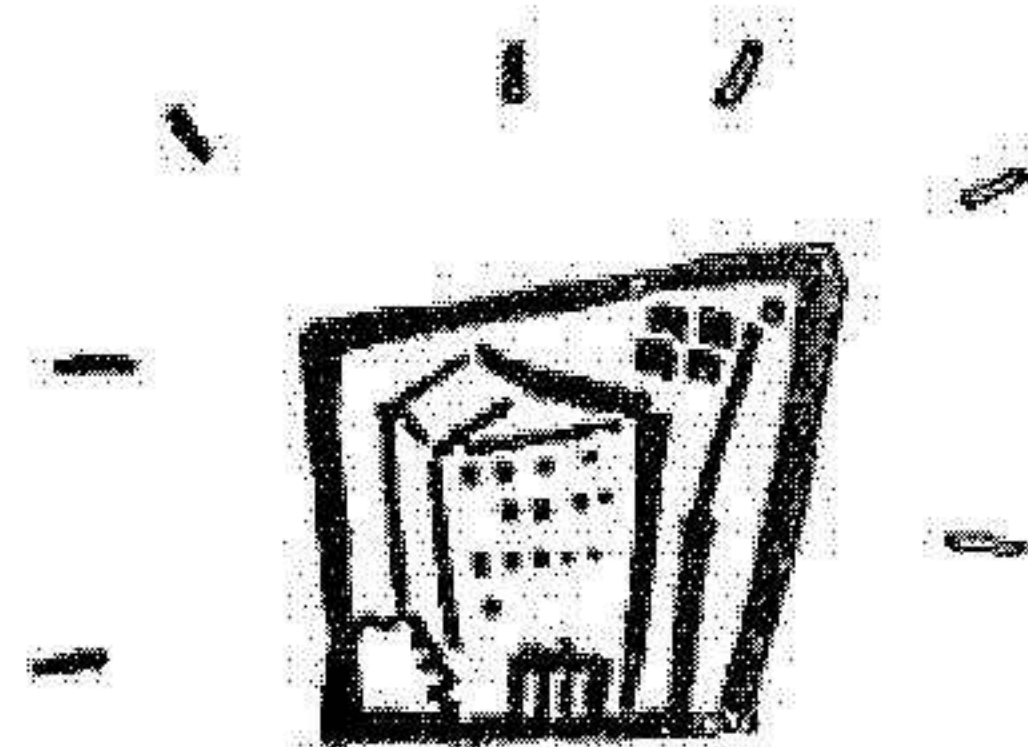


ÅRSREDOVISNING
OCH
KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för



B O S T J Ä R N A N
A K T I E F Ö R E T A G

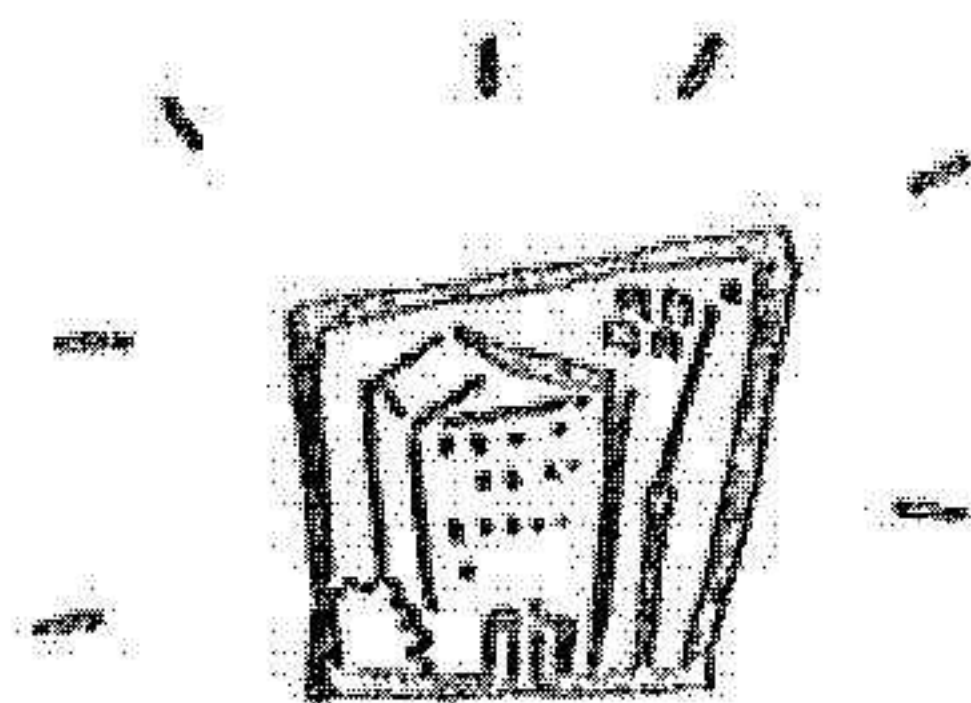
Undertecknad styrelseledamot intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma. 29/6-24
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Org.nr 556137-6533

ÅRSREDOVISNING
OCH
KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för



B O S T J Ä R N A N
A K T I E F Ö R E T A G

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Noter	14

2024070429415

VD HAR ORDET

Tyvärr har kriget fortsatt i Ukraina och under året har även konflikten i Mellanöstern eskalerat till ett krig och nästa år har vi ett presidentval i USA som kan ställa till det rejält. Det finns dock ljusglimtar och då gäller det ekonomin i Sverige. Riksbanken höjde styrräntan till 4 % och det verkar som att detta tillsammans med vissa åtstramningar har medfört att inflationen backat från 10,2 % till 2,3 % i december 2023. De snabbt nedåtgående energipriserna bidrog mycket till denna nedgång. Med tanke på att inflationsmålet är nära tror jag att vi kan räkna med några räntesänkningar under 2024. Räntekostnaden har ökat med drygt 6,7 miljoner jämfört med föregående år så en räntesänkning är välkommen.

Trots beskrivningen ovan har vi ett bokföringsmässigt resultat inom koncernen på ca. 6,5 miljoner. En belåning på ca 37 % i moderbolaget och 25 % i dotterbolaget beräknat på ett uppskattat verkligt värde. I moderbolaget har vi i stort sett samtliga lån bundna men i dotterbolaget ca 37 % rörliga lån. Dessa siffror känns bra med tanke på vad som sker i andra fastighetsbolag runt om.

I Västerås avslutade vi vårt ROT-projekt i Kv. Dagdkåpan 4, Hästhovsgatan 16 samt 18. Detta projekt avser 32 lägenheter samt nyproduktion av sex vindslägenheter, varav tre inflyttning 2024. I december fick vi äntligen igenom ett byggnadslov för marklägenheter som vår VD i Västerås arbetat med i fem år för att komma fram till. Extra roligt att Boverkets generaldirektör Anders Sjelvgren uppmärksammat detta och ville komma till Västerås för ett studiebesök för att se hur lägenheterna kan bli. Beträffande att det uppskattade verkliga värdet är högre i Västerås jämfört med förra året beror på att Kungsljuset två sista hus nu är färdiga och påverkar värdet positivt.

I Göteborg avslutades ROT-projektet av fastigheten Öckerögatan 1. I slutet av året påbörjades ett ROT-projekt på fem lägenheter i fastigheten Wadmansgatan 6 vilket genom att göra en etagelägenhet på översta våningen löste vårt problem med Brandmyndigheten gällande deras krav på utrymning.

Under en lång period har Bostjärnan AB bokföringsmässigt gjort ett underskott men skattemässigt ett positivt resultat vilket även är fallet i år. Bostjärnan Förvaltnings AB gör en lägre bokföringsmässig vinst i år i förhållande till förra året men som vanligt en skattemässig förlust vilket beror på ROT-projektet.

De senaste åren har jag alltid haft med ränteavdragsbegränsningen och behöver tyvärr även nämna det i år. Jag förstod att det skulle bli ett betydligt högre belopp, men att det skulle hamna på ofattbara 7 281 020 kr från 2 850 042 kr förra året. Med tanke på min beskrivning ovan gällande belåning och andel rörliga lån blir detta ett stort problem för oss att starta något nytt större projekt. Köpingsvägen 55 i Västerås måste vi tyvärr sätta i gång eftersom det står helt tomt och väntar på ett rivningsbeslut.

Nu kommer jag till något som jag verkar vara ensam om att ha en synpunkt på. Parterna i vårt förhandlingssystem har förhandlat fram ett nytt sätt att komma fram till den aktuella hyreshöjningen. Vår organisation och även de allmännyttiga bolagen kom fram till två-siffriga belopp vilket säkert var helt korrekt enligt den överenskommelsen som låg till grund för detta. Min syn på detta är att det var helt rätt att precisera dessa siffror men med tanke på hur verkligheten såg ut anser jag att det inte var realistiskt att ta ut denna höjning. Vid förhandlingen tycker jag att vi skulle presentera dessa siffror men även förklara att vi har förståelse för att det blir svårt att få dessa höjningar. Min uppfattning är att vi genom detta skapade ett förhandlingsläge som inte kunde bli på annat sätt än att dra ut på tiden och retroaktiva hyror som följd.

Slutligen vill jag tacka vår personal för sitt engagemang och sina arbetsinsatser under året. Utan en bra personal blir det omöjligt att genomföra det positiva arbete som vi genomför i bolaget.

Tommy Leanderson
VD Bostjärnan AB

2024070429417

Penneo dokumentmycket: IPMBV-6GZLY-MYK26-PH8W8-2KUBT-X00KF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Bostjärnan AB, får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Information om verksamheten

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga och förvalta bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i hela koncernen omfattar totalt 86 577,8 kvm, varav 79 938,5 kvm avser 1 344 bostadslägenheter.

Moderbolaget Bostjärnan AB förvaltar och utvecklar fastigheter omfattande 6 627 kvm, varav 6 296 kvm avser 112 bostadslägenheter. I koncernen ingår KB Knapegatan 8 och KB Schéelegatan 12 som bedriver fastighetsförvaltning i Göteborg. Fastigheterna är belägna i Göteborg. Dessutom ingår dotterbolaget Bostjärnan Förvaltnings AB som bedriver fastighetsförvaltning i Västerås. Bostjärnan Förvaltnings AB äger i sin tur 100 % av dotterbolaget Bostjärnan Parkering AB. Dess huvudsakliga verksamhet utgörs av att hyra ut 19 garageplatser i ett garage som Bostjärnan Förvaltnings AB blev delägare i via kvarteret Kungsljuset.

Bostjärnan AB har sitt säte i Göteborg.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter. Konjunkturen för uthyrning av bostäder i regionen Göteborg är fortsatt mycket positiv och bedöms så även vara nästa år. Bostjärnan AB verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan kraftigt överstiger tillgången.

Fastighetsmarknaden under 2023 har präglats av försiktighet med färre bostadsaffärer. Den höga inflationen har medfört ökade kapitalkostnader men också ett generellt högre kostnadsläge inom branschen. Även det geopolitiska läget har haft påverkan. Det har inneburit att prisutvecklingen på fastigheter fortsatt vara svagare än tidigare år.

Nyproduktionen i regionen har varit relativt god under 2023. Projektaktiviteten har dock minskat avsevärt med tanke på rådande omständigheter på marknaden.

Vi känner ingen oro för bolagets verksamhet då vårt fastighetsbestånd har en låg belåningsgrad. Följaktligen överstiger fortfarande det sammantagna marknadsvärdet det bokförda värde med god marginal vilket ger bolaget en finansiell stabilitet.

Arbetet med kvalitetsutveckling i fastighetsbeståndet och förvaltningen samt satsningen på ett långsiktigt ägande med egen förvaltning fortsätter. Koncernen avser att fortsätta växa både genom nybyggnation samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Med bundna räntor under en längre tid framöver och ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som mycket låga.

Resultat och ställning, koncernen (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	121 590	115 196	108 226	103 603	98 931
Resultat efter finansiella poster	8 669	11 777	10 656	13 765	11 027
Balansomslutning	691 606	668 999	640 124	543 334	488 783
Eget kapital	121 834	118 330	111 891	105 624	96 072
Soliditet (%)	18	18	17	19	20
Antal anställda	22	22	22	22	22

Resultat och ställning, moderbolaget (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 411	19 727	19 452	18 701	18 544
Resultat efter finansiella poster	3 437	3 967	3 314	2 902	1 602
Balansomslutning	160 338	171 101	169 126	163 970	160 006
Eget kapital	40 556	43 478	46 376	48 971	51 519
Soliditet (%)	25	25	27	30	32
Antal anställda	10	10	9	9	9

Förändring av eget kapital, koncernen

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	180 000	118 150 353	118 330 353
Utdelning till aktieägare		-2 160 000	-2 160 000
Årets resultat		5 663 527	5 663 527
Belopp vid årets utgång	180 000	121 653 880	121 833 880

Förändring av eget kapital, moderbolaget

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	180 000	36 000	43 999 708	-737 711	43 477 997
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-737 711	737 711	
Utdelning till aktieägare			-2 160 000		-2 160 000
Årets resultat				-761 924	-761 924
Belopp vid årets utgång	180 000	36 000	41 101 997	-761 924	40 556 073

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

41 101 997

årets resultat

-761 924

40 340 073

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas

2 160 000

i ny räkning överföres

38 180 073

40 340 073

Beträffande bolagets resultat och finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultaträkningar och balansräkningar.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		121 589 628	115 196 928
Övriga rörelseintäkter		867 226	871 245
		122 456 854	116 068 173
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader	3	-51 012 234	-48 512 446
Övriga externa kostnader	4	-18 595 812	-17 221 168
Personalkostnader	5	-17 191 592	-16 166 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 093 322	-15 114 319
		-101 892 960	-97 014 537
Rörelseresultat		20 563 894	19 053 636
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i övriga bolag		238 917	169 212
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		146 691	404 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 301 093	251 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 581 943	-8 101 644
		-11 895 242	-7 276 886
Resultat efter finansiella poster		8 668 652	11 776 750
Skatt på årets resultat	6	-3 005 125	-3 177 180
Årets resultat		5 663 527	8 599 570

2024070429420

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	605 713 247	579 162 894
Inventarier och installationer	9	2 519 273	3 298 347
		608 232 520	582 461 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i övriga bolag	10	640 986	625 341
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	6 697 962	4 533 505
		7 338 948	5 158 846
Summa anläggningstillgångar		615 571 468	587 620 087
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Varulager m.m.		534 191	545 733
		534 191	545 733
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 160 189	4 006 237
Övriga fordringar		1 156 328	1 098 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 044 679	1 071 724
		4 361 196	6 176 194
Kassa och bank			
Kassa och bank		71 139 085	74 657 247
		71 139 085	74 657 247
Summa omsättningstillgångar		76 034 472	81 379 174
SUMMA TILLGÅNGAR		691 605 940	668 999 261

2024070429421

Plannet dokumenttrycket: P:\BISV-6G\LY-MYK26-PHBWS-2KLBT-XODKE

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		180 000	180 000
Annat eget kapital		115 990 353	109 550 686
Årets resultat		5 663 527	8 599 669
Summa eget kapital		121 833 880	118 330 355
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	27 772 130	24 799 288
Summa avsättningar		27 772 130	24 799 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	493 871 202	464 163 684
Övriga långfristiga skulder		18 338 771	29 951 648
Summa långfristiga skulder		512 209 973	494 115 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 049 180	2 757 764
Leverantörsskulder		10 402 886	12 802 715
Övriga skulder		2 397 357	2 278 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	13 940 534	13 915 167
Summa kortfristiga skulder		29 789 957	31 754 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		691 605 940	668 999 261

2024070429422

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**2023****2022****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansnetto

8 668 652

11 776 750

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar

15 093 322

13 887 654

Övriga poster som påverkar kassaflödet

Betald skatt

-32 283

105 391

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet**23 729 691****25 769 795***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-), minskning (+) i varulager

11 542

156 051

Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar

1 814 996

-3 127 288

Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder

-1 964 329

-8 327 074

Kassaflöde från den löpande verksamheten**23 591 900****14 471 484****Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-40 864 601

-49 786 487

Förändring finansiella anläggningstillgångar

-2 180 102

1 918 835

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-43 044 703****-47 867 652****Finansieringsverksamheten**

Utdelning

-2 160 000

-2 160 000

Amorteringar/upptagna lån

18 094 641

27 480 589

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**15 934 641****25 320 589****Periodens kassaflöde****-3 518 162****-8 075 579**

Likvida medel vid periodens början

74 657 247

82 732 826

Likvida medel vid periodens slut

71 139 085

74 657 247

Förändring i likvida medel**-3 518 162****-8 075 579**

2024070429423

Penneo dokumenttryck: 1PMBV-6GZLY-MYK26-PH8W8-2KUBT-XODKE

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-01-01- 2023-12-31</u>	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	20 410 969	19 726 562
Övriga rörelseintäkter		79 210	52 380
		<u>20 490 179</u>	<u>19 778 942</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 673 540	-4 682 053
Övriga externa kostnader	4	-3 941 259	-3 094 113
Personalkostnader	5	-5 889 136	-5 548 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 943 602	-1 936 051
		<u>-16 447 537</u>	<u>-15 260 357</u>
Rörelseresultat		4 042 642	4 518 585
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 094 804	889 536
Resultat från andelar i övriga bolag		-15 595	69 399
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		250 544	6 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 934 899	-1 517 366
		<u>-605 146</u>	<u>-551 952</u>
Resultat efter finansiella poster		3 437 496	3 966 633
Bokslutsdispositioner		-4 050 000	-4 560 000
Resultat före skatt		-612 504	-593 367
Skatt på årets resultat	6	-149 420	-144 344
Årets resultat		<u>-761 924</u>	<u>-737 711</u>

20240704229424

Penneo dokumentnödlet: 1PMBV-6G/1Y-MYK26-FHBW8-2KUBT-XOUKE

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	94 750 899	96 369 407
Inventarier och installationer	9	277 305	247 154
		95 028 204	96 616 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	31 376 436	31 280 798
Andelar i övriga bolag		640 986	625 341
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1 170 022	1 071 755
		33 187 444	32 977 894
Summa anläggningstillgångar		128 215 648	129 594 455
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Varulager m.m.		160 789	155 683
		160 789	155 683
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 160 189	4 006 237
Övriga fordringar		395 153	320 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		556 364	495 051
		3 111 706	4 821 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 849 587	36 528 859
		28 849 587	36 528 859
Summa omsättningstillgångar		32 122 082	41 506 404
SUMMA TILLGÅNGAR		160 337 730	171 100 859

2024070429425

Penneo dokumentnycckel: 1PM8V-6GZLY-MYK26-PHBW8-2KLBT-XODKE

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1800 aktier)		180 000	180 000
Reservfond		36 000	36 000
		<u>216 000</u>	<u>216 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 101 997	43 999 708
Årets resultat		-761 924	-737 711
		<u>40 340 073</u>	<u>43 261 997</u>
Summa eget kapital		40 556 073	43 477 997
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	784 364	663 758
Summa avsättningar		<u>784 364</u>	<u>663 758</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	72 722 568	73 422 732
Övriga skulder		18 338 771	29 951 648
Summa långfristiga skulder		<u>91 061 339</u>	<u>103 374 380</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	592 852	466 436
Leverantörsskulder		1 404 450	1 196 929
Skulder till koncernföretag		23 058 981	19 094 162
Aktuella skatteskulder		24 076	43 573
Övriga skulder		1 355 509	1 300 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 500 086	1 483 272
Summa kortfristiga skulder		<u>27 935 954</u>	<u>23 584 724</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 337 730	171 100 859

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	3 437 496	3 966 633
<i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	1 943 602	1 936 051
<i>Övriga poster som påverkar kassaflödet</i>		
Betald skatt	-48 311	1 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	5 332 787	5 904 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-), minskning (+) i varulager	-5 106	-16 875
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar	1 729 653	-2 996 069
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	301 230	-2 019 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 358 564	872 191
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-355 245	-148 220
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-209 550	-555 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-564 795	-703 990
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-2 160 000	-2 160 000
Amorteringar/upptagna lån	-12 313 041	2 206 295
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 473 041	46 295
Periodens kassaflöde	-7 679 272	214 496
Likvida medel vid periodens början	36 528 859	36 314 363
Likvida medel vid periodens slut	28 849 587	36 528 859
Förändring i likvida medel	-7 679 272	214 496

2024070429427

penneo dokumentnycckel: 1PmBV-6GZ1Y-MYK26-PH8W8-2KUBT-XODKE

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Intäktsredovisning*Hysesintäkter*

Hysesintäkter bokförs i den period de avser. Hysesintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

Försäljning av tjänster och varor

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Redovisningen sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda 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.

Skatter

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 lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Fastigheter har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,0-6,7%
Inventarier	20-30%

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

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.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Övriga 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.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**2023****2022**Moderbolaget

Försäljning som avser koncernföretag

7 863 306

7 657 056

7 863 306

7 657 056

Not 3 Fastighetskostnader**2023****2022**Koncernen

Reparation och underhåll

26 464 853

25 237 834

Försäkringsskador

1 323 570

194 194

Driftskostnader

15 809 546

16 352 279

Fastighetsskatt

2 256 849

2 333 830

Övriga fastighetskostnader

5 157 416

4 394 309

51 012 234

48 512 446

Moderbolaget

Reparation och underhåll

2 194 183

2 141 882

Driftskostnader

1 881 304

1 861 108

Fastighetsskatt

203 417

195 304

Övriga fastighetskostnader

394 636

483 759

4 673 540

4 682 053

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.

Koncernen**2023****2022**

Mazars AB

166 250

153 750

Moderbolaget

Mazars AB

85 000

85 000

Not 5	Anställda och personalkostnader	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	<u>Medeltalet anställda</u>		
	Kvinnor	7	7
	Män	15	15
		22	22
	<u>Löner och andra ersättningar</u>		
	Styrelse och verkställande direktör	3 373 539	3 246 979
	Övriga anställda	7 664 023	6 972 604
		11 037 562	10 219 583
	<u>Sociala kostnader</u>		
	Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	515 821	545 596
	Pensionskostnader för övriga anställda	234 287	254 047
	Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 534 181	4 084 786
		5 284 289	4 884 429
	Övriga personalkostnader	869 741	1 062 592
	Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 191 592	16 166 604
	<u>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</u>		
	Andel kvinnor	38%	38%
	Andel män	62%	62%
	<u>Moderbolaget</u>		
	<u>Medeltalet anställda</u>		
	Kvinnor	4	5
	Män	6	5
		10	10
	<u>Löner och andra ersättningar</u>		
	Styrelse och verkställande direktör	889 704	852 985
	Övriga anställda	2 999 038	2 763 998
		3 888 742	3 616 983
	<u>Sociala kostnader</u>		
	Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	229 871	230 571
	Pensionskostnader för övriga anställda	114 088	107 192
	Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 339 190	1 233 178
		1 683 149	1 570 941
	Övriga personalkostnader	317 245	360 216
	Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 889 136	5 548 140
	<u>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</u>		
	Andel kvinnor	33%	33%
	Andel män	67%	67%

202407042943

Renner dokumenttryckel: 1PMBV-6G7LY-MYK26-PHBW 8-2KUR8 XODKE

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	Aktuell skatt	32 283	35 368
	Uppskjuten skatt	2 972 842	3 282 571
	Skattereduktion för inköp av inventarier	0	-140 759
	Totalt redovisad skatt	3 005 125	3 177 180
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	8 668 652	11 776 750
	Skattekostnad 2023: 20,6%	-1 785 742	-2 426 010
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-54 465	-45 904
	Ej skattepliktiga intäkter	5 299	7 469
	Ej bokförda intäkter	-1 092	-1 431
	Justering skatt	-1 251	-4 918
	Skattemässiga justeringar	5 442 856	5 747 358
	I år uppkomna underskottsavdrag	-12 429 001	-13 141 144
	Under året utnyttj tidigare års underskottsavdrag	10 291 003	6 981 718
	Ränteavdragsbegränsning	-1 499 890	2 850 042
	Förändring uppskjuten skatt	-2 972 842	-3 285 119
	Skattereduktion inköp av inventarier	0	140 759
	Redovisad effektiv skatt	-3 005 125	-3 177 180
	<u>Moderbolaget</u>		
	Aktuell skatt	28 814	27 194
	Uppskjuten skatt	120 606	126 004
	Skattereduktion för inköp av inventarier	0	-8 854
	Totalt redovisad skatt	149 420	144 344
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	-612 505	-593 367
	Skattekostnad 2023: 20,6%	126 176	122 234
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-18 412	-21 799
	Ej skattepliktiga intäkter	2 209	6 905
	Ej bokförda intäkter	-464	-601
	Skattemässiga justeringar	-138 323	-133 933
	Skattereduktion inköp av inventarier	0	8 854
	Förändring uppskjuten skatt	-120 606	-126 004
	Redovisad effektiv skatt	-149 420	-144 344

2024070429432

Pennio dokumenttryckel: 1PM8V 6G71Y MYK26-PHBWS 2KUBT XODKE

Not 7	Byggnader och mark	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	725 073 239	674 789 262
	Årets anskaffning/förbättring	40 451 231	50 283 977
	Justering anskaffningsvärde	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	765 524 470	725 073 239
	Ingående avskrivningar	-145 910 345	-132 970 863
	Årets avskrivningar	-13 900 878	-12 939 482
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 811 223	-145 910 345
	Utgående redovisat värde	605 713 247	579 162 894
	Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
	Redovisat värde	605 713 247	579 162 894
	Skattemässigt värde	373 956 747	373 255 132
	Verkligt värde	1 900 507 175	1 859 557 350

Det verkliga värdet har internt beräknats genom användandet av NAI Svefa marknadsdata samt Datscha värderingsprogram med hänsyn tagen till läge samt hyresnivå.

	2023	2022
<u>Moderbolaget</u>		
Ingående anskaffningsvärde	113 416 353	113 416 353
Justering anskaffningsvärde	206 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 622 603	113 416 353
Ingående avskrivningar	-17 046 946	-15 224 787
Årets avskrivningar	-1 824 758	-1 822 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 871 704	-17 046 946
Utgående redovisat värde	94 750 899	96 369 407
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	94 750 899	96 369 407
Skattemässigt värde	68 145 782	69 096 173
Verkligt värde	196 113 580	200 021 000

Det verkliga värdet har internt beräknats genom användandet av NAI Svefa marknadsdata samt Datscha värderingsprogram med hänsyn tagen till läge samt hyresnivå.

2024070429433

Pennas dokumentnyckel: 1PMBV-6GZLY-MYK26-PHBWIS-2KUBT-XODKE

Not 8	Taxeringsvärden	Byggnad	Mark	Totalt
	<u>Koncernen</u>			
	Brämaregården 46:3	5 200 000	3 787 000	8 987 000
	Bävern 1	13 402 000	7 600 000	21 002 000
	Kyrkbyn 15:6	5 233 000	3 192 000	8 425 000
	Kyrkbyn 15:7	9 169 000	5 054 000	14 223 000
	Lunden 2:1	12 950 000	15 113 000	28 063 000
	Lunden 2:12	15 259 000	18 509 000	33 768 000
	Lunden 38:1	14 963 000	16 345 000	31 308 000
	Rambergssmeden 5:13	11 600 000	6 000 000	17 600 000
	Rambergssmeden 5:16	11 600 000	6 000 000	17 600 000
	Rörbäcksnäs 8:128	1 608 000	1 620 000	3 228 000
	Abraham 1	12 683 000	5 828 000	18 511 000
	Ankaret 2	8 208 000	1 972 000	10 180 000
	Branten 1	16 400 000	7 000 000	23 400 000
	Daggkåpan 3	6 828 000	2 064 000	8 892 000
	Daggkåpan 4	38 702 000	12 306 000	51 008 000
	Direktören 4	6 437 000	1 721 000	8 158 000
	Direktören 5	21 552 000	5 800 000	27 352 000
	Gulspörren 1	16 885 000	4 214 000	21 099 000
	Gärdet 2	38 171 000	11 640 000	49 811 000
	Gärdet 3	12 675 000	3 096 000	15 771 000
	Gökärten 5	10 266 000	1 736 000	12 002 000
	Hästhoven 3	11 632 000	3 446 000	15 078 000
	Jonas 4	15 200 000	6 000 000	21 200 000
	Kungsljuset 7	91 000 000	10 921 000	101 921 000
	Kölen 1	5 717 000	1 712 000	7 429 000
	Lodet 1	4 961 000	1 632 000	6 593 000
	Lodet 2	4 920 000	1 632 000	6 552 000
	Lodet 3	5 048 000	1 651 000	6 699 000
	Relingen 1	14 398 000	4 280 000	18 678 000
	Relingen 2	1 092 000	867 000	1 959 000
	Skogsbrynet 1	59 987 000	18 572 000	78 559 000
	Smalbäcken 1	60 640 000	18 083 000	78 723 000
	Tusenskönan 1	28 135 000	7 931 000	36 066 000
	Vallmon 14	23 274 000	5 400 000	28 674 000
	Vallmon 2	23 656 000	6 130 000	29 786 000
	Violen 2	28 252 000	8 767 000	37 019 000
	Vågen 1	12 400 000	3 913 000	16 313 000
		680 103 000	241 534 000	921 637 000

Not 8	Taxeringsvärden forts.	Byggnad	Mark	Totalt
	<u>Moderbolaget</u>			
	Bävern 1	13 402 000	7 600 000	21 002 000
	Kyrkbyn 15:6	5 233 000	3 192 000	8 425 000
	Kyrkbyn 15:7	9 169 000	5 054 000	14 223 000
	Lunden 2:12	15 259 000	18 509 000	33 768 000
	Lunden 38:1	14 963 000	16 345 000	31 308 000
	Rambergssmeden 5:13	11 600 000	6 000 000	17 600 000
	Rambergssmeden 5:16	11 600 000	6 000 000	17 600 000
	Rörbäcksnäs 8:128	1 608 000	1 620 000	3 228 000
		<u>82 834 000</u>	<u>64 320 000</u>	<u>147 154 000</u>

Not 9	Inventarier och installationer	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	15 510 720	14 781 545
	Årets anskaffning	413 370	729 175
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 924 090</u>	<u>15 510 720</u>
	Ingående avskrivningar	-12 212 373	-10 037 536
	Årets avskrivningar	-1 192 444	-2 174 837
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 404 817</u>	<u>-12 212 373</u>
	Utgående redovisat värde	2 519 273	3 298 347
	<u>Moderbolaget</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 236 335	2 088 115
	Årets anskaffning	148 995	148 220
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 385 330</u>	<u>2 236 335</u>
	Ingående avskrivningar	-1 989 181	-1 875 289
	Årets avskrivningar	-118 844	-113 892
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 108 025</u>	<u>-1 989 181</u>
	Utgående redovisat värde	277 305	247 154

Not 10	Finansiella anläggningstillgångar	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 158 846	7 077 681
	Årets inköp	2 840 107	169 212
	Årets försäljningar/utrangeringar	-660 005	-2 088 047
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 338 948	5 158 846
	Utgående redovisat värde	7 338 948	5 158 846

Not 11	Uppskjuten skatt	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	Uppskjuten skatteskuld		
	Temporära skillnader byggnader och mark	-40 204 968	-35 090 291
	Uppskjuten skattefordran		
	Skattemässigt underskottsavdrag	12 432 838	10 291 003
		-27 772 130	-24 799 288
	<u>Moderbolaget</u>		
	Uppskjuten skatteskuld		
	Temporära skillnader byggnader och mark	-784 364	-663 758
		-784 364	-663 758

Not 12	Långfristiga skulder	2023	2022
	Amorteringar som förfaller under nästkommande år redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Bolagets rörliga lån redovisas som långfristiga skulder till kreditinstitut då förlängning av krediten är sannolik.		
	<u>Koncernen</u>		
	Förfaller inom 1 år	72 960 251	60 490 308
	Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	204 659 373	202 787 038
	Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	216 251 578	200 886 338
		493 871 202	464 163 684
	<u>Moderbolaget</u>		
	Förfaller inom 1 år	16 741 960	12 641 215
	Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	48 418 003	52 740 881
	Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	7 562 605	8 040 636
		72 722 568	73 422 732

Not 13	Upplupna kostnader	2023	2022
	<u>Koncernen</u>		
	Förskottsbetalda hyresintäkter	8 912 680	8 681 822
	Upplupna drifts- och reparationskostnader	3 188 387	3 591 013
	Personalrelaterade skulder	1 480 324	1 303 525
	Upplupna räntekostnader	359 143	338 807
		13 940 534	13 915 167
	<u>Moderbolaget</u>		
	Förskottsbetalda hyresintäkter	747 941	661 269
	Upplupna drifts- och reparationskostnader	216 289	317 385
	Personalrelaterade skulder	529 014	451 000
	Upplupna räntekostnader	6 842	53 618
		1 500 086	1 483 272

Not 14	Andelar i koncernföretag				
	<u>Moderbolaget</u>				
	<u>Företag</u>			Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
	<u>Organisationsnummer</u>	<u>Säte</u>	<u>Andel</u>		
	Bostjärnan Förvaltnings AB				
	556053-4603	Västerås	100%	25 088 000	25 088 000
	KB Knapegatan 8				
	957200-2641	Göteborg	100%	1 648 711	1 626 650
	KB Schéelegatan 12				
	957200-5594	Göteborg	100%	4 639 725	4 566 148
				31 376 436	31 280 798
	<u>Uppgifter om eget kapital och resultat</u>		<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat</u>	<u>Resultatandelar i koncernföretag</u>
	Bostjärnan Förvaltnings AB		106 292 733	6 421 726	0
	KB Knapegatan 8		-1 820 914	198 826	198 826
	KB Schéelegatan 12		-5 380 823	657 061	657 061
					855 887

2024070429437

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	
	Bokfört värde	Marknadsvärde
<u>Koncernen</u>		
Börsnoterade aktier och fonder	4 469 793	7 261 438
Obligationer	1 978 169	1 969 933
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
	<u>6 697 962</u>	<u>9 481 371</u>

<u>Moderbolaget</u>		
Börsnoterade aktier och fonder	920 022	946 973
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
	<u>1 170 022</u>	<u>1 196 973</u>

	2022-12-31	
	Bokfört värde	Marknadsvärde
<u>Koncernen</u>		
Börsnoterade aktier och fonder	4 283 505	6 004 203
Obligationer	0	0
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
	<u>4 533 505</u>	<u>6 254 203</u>

<u>Moderbolaget</u>		
Börsnoterade aktier och fonder	821 755	768 590
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
	<u>1 071 755</u>	<u>1 018 590</u>

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023	2022
<u>Koncernen</u>		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	564 965 540	532 162 660
varav i eget förvar	11 649 345	11 649 345

<u>Ansvarsförbindelser</u>		
Komplementäransvar		
KB Rosensköldsgatan 7, org.nr. 957200-7293	2 586 426	2 794 787
	<u>2 586 426</u>	<u>2 794 787</u>

<u>Moderbolaget</u>		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	82 457 000	82 457 000
varav i eget förvar	1 129 000	1 129 000

<u>Ansvarsförbindelser</u>		
Komplementäransvar		
KB Knappegatan 8, org.nr. 957200-2641	11 315 680	11 624 015
KB Rosensköldsgatan 7, org.nr. 957200-7293	11 315 680	11 624 015
KB Schéelegatan 12, org.nr. 957200-5594		

Göteborg 2024-

Tommy Leanderson
Verkställande direktör

Leif Leanderson
Styrelseledamot

Sandra Leanderson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

David Johansson
Auktoriserad revisor

2024070429439

Penneo dokumentnycckel: 1PMBV-6G71N-MYK26-PHBWS-2KUBT-XODKE

2024070429440

PENNEO

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

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

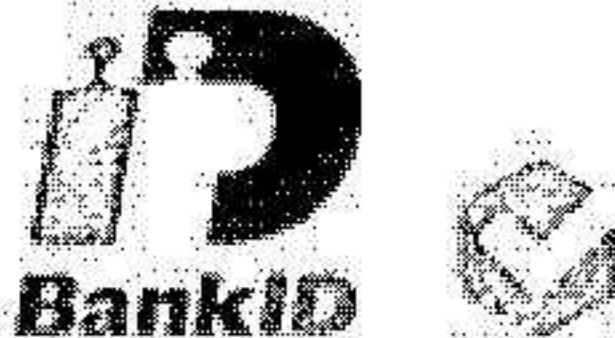
SANDRA LEANDERSON

Styrelseledamot

Serienummer: c7c658659cf05a[...]f477a8f751a6a

IP: 92.239.xxx.xxx

2024-06-27 18:07:04 UTC



TOMMY LEANDERSON

VD

Serienummer: 0eb39085d4441f[...]137ec7b12c65d

IP: 193.15.xxx.xxx

2024-06-28 08:36:37 UTC



LEIF LEANDERSON

Styrelseledamot

Serienummer: 62a3083e3bfb09[...]jaa707a69467e8

IP: 193.15.xxx.xxx

2024-06-28 08:52:36 UTC



David Lennart Johansson

Revisor

Serienummer: bb2d80d69d4374[...]f5f94def54602

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-06-28 12:09:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1PMBV-6G7LY-MYK26-PH6W8-2KUBT-XODKE

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostjärnan AB
Org.nr. 556137-6533

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostjärnan AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-25 i detta dokument.

Enligt min 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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostjärnan AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den

2024

David Johansson
Auktoriserad revisor

2024070429443

PENNEO

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

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

David Lennart Johansson

Revisor

Serienummer: bb2d80d69d4374[...]f5f94def54602

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-06-28 12:09:00 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: ESLBA-85SF5-17FS4-VSV8G-75QFB-4YXXE