

Årsredovisning
för
Boet Bostad Holding AB
559088-6551

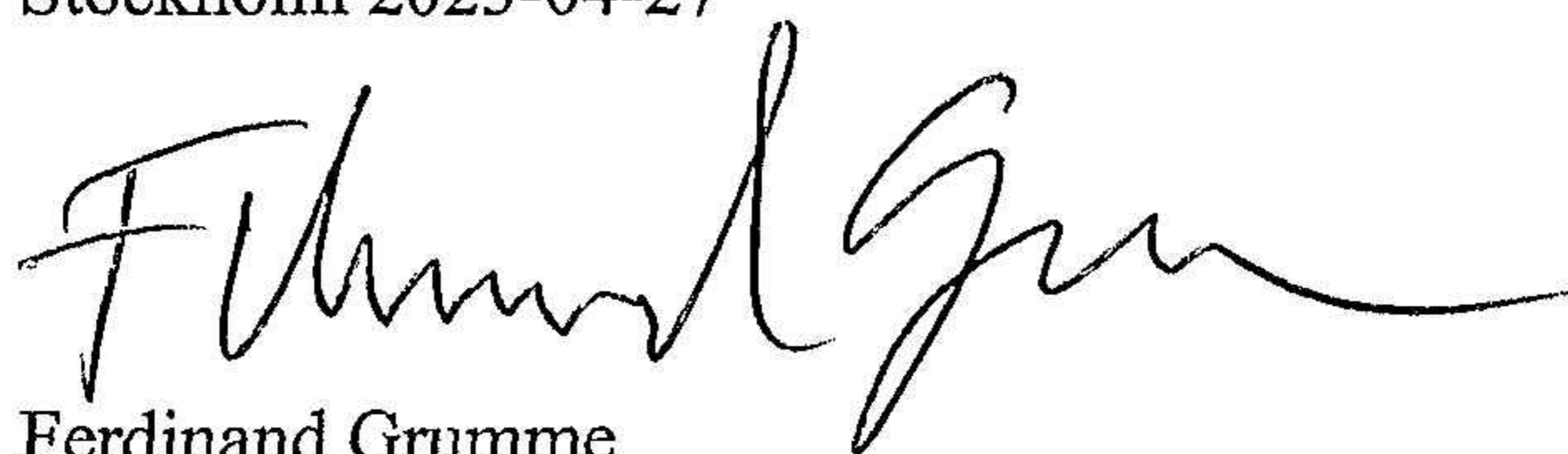
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Boet Bostad Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-04-27



Ferdinand Grumme

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Styrelsen och verkställande direktören för Boet Bostad Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Boet Bostad Holding AB (publ) skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

I mars genomfördes en nyemission som tillfört moderbolaget 53,4 mkr under perioden januari-december, varav aktiekapitalet ökat med 91 tkr och överkursfonden med 53 305 tkr.

Boet Bostad vann markanvisningstävling i området Vikaholm i Växjö kommun omfattande cirka 116 lägenheter.

I mars tillträdde fastigheten Näringsgrenen 1 i Linköping.

Tillträdet har ägt rum till fastigheten Filten 1 i Luleå i juni.

I augusti byggstartades 138 hyreslägenheter i centrala Skoghall i Hammarö kommun utanför Karlstad.

I september byggstartades 99 hyreslägenheter i Linköping.

I september inleddes inflyttning i projektet Kärrhöken 1 i Örebro.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -18 802 tkr (39 859 tkr) och eget kapital till 281 198 tkr (245 932). Boet Bostads finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	2 214	0	0	900
Resultat efter finansiella poster	-21 397	46 701	11 915	56 927
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	281 198	245 932	90 339	64 382
Balansomslutning	657 797	393 143	113 256	79 045
Soliditet	42,7%	62,6%	79,8%	81,4%



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpande, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken utvärderar styrelsen löpande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på eventuella outnyttjade låneramar och placeringar.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen mervärdesskatt och saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid och har till följd av detta tecknat en ränteswap för att minska risken.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

2023070528474



Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Ägarförhållanden

Boet Bostad Holding AB (publ) ägs till 25,7% av Fredrik Söderberg, 25,7% av Ferdinand Grumme, 10,3 av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, 7,1% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 556746-0976 och 31,2% av övriga aktieägare.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till vinstdisposition**Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-11 619 474
Årets resultat	-2 924 597
	<u>175 955 138</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

175 955 138

175 955 138



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	2 214	0
Övriga rörelseintäkter	3	297	0
Produktions- och driftskostnader	4	-1 230	-449
Bruttoresultat		1 281	-449
Central administration	4, 5, 6	-7 541	-5 648
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		-13 272	52 807
Värdeförändring finansiella instrument		642	0
Rörelseresultat		-18 890	46 710
Finansiella intäkter	7	184	0
Finansiella kostnader	8	-2 691	-9
Resultat efter finansiella poster		-21 397	46 701
Resultat före skatt		-21 397	46 701
Inkomstskatter	9	2 595	-6 842
ÅRETS RESULTAT		-18 802	39 859

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	-18 802	39 859
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-18 802	39 859
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		0	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-18 802	39 859



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	617 760	309 900
Derivat	11	642	0
Andra långfristiga fordringar	12	242	242

Summa anläggningstillgångar		618 644	310 142
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	13	255	0
Övriga fordringar	14	289	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	499	130
Likvida medel	16	38 110	82 658

Summa omsättningstillgångar		39 153	83 001
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		657 797	393 143
-------------------------	--	----------------	----------------

2023070528477



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	879	789
Övrigt tillskjutet kapital	17	190 499	136 521
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		89 820	108 622
Summa eget kapital		281 198	245 932
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		281 198	245 932
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	20 166	22 767
Räntebärande skulder	19	200 889	100 174
Summa långfristiga skulder	20	221 055	122 941
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	96 766	6 900
Leverantörsskulder		52 700	16 453
Skatteskulder		434	0
Övriga kortfristiga skulder	22	546	574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 098	343
Summa kortfristiga skulder		155 544	24 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		657 797	393 143

2023070523478



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	19 950	68 765	1 074	90 339
Nyemission	239	116 571			116 810
Fondemission					0
Indragning av aktier				-1 074	-1 074
Årets resultat			39 859	0	39 859
Utgående eget kapital 2021-12-31	789	136 521	108 622	0	245 932
Ingående eget kapital 2022-01-01	789	136 521	108 622	0	245 932
Nyemission	90	53 304			53 394
Utgivande teckningsoptioner		684			684
Återköp teckningsoptioner		-10			-10
Årets resultat			-18 802	0	-18 802
Utgående eget kapital 2022-12-31	879	190 499	89 820	0	281 198

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 417 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

2023070528479



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2022-01-01
2022-12-31

2021-01-01
2021-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat -18 890 46 710

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Orealiserade värdeförändringar 12 630 -52 807

-6 260 -6 097

Erhållen ränta 184 0

Betald ränta -2 691 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-8 767 -6 097

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -700 151

Förändring av rörelseskulder 41 402 10 376

Kassaflöde från den löpande verksamheten

31 935 4 430

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter -321 132 -148 198

Försäljning av dotterföretag 0 -9

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-321 132 -148 207

Finansieringsverksamheten

Nyemission 54 068 116 810

Indragning av aktier till minoritetsägare 0 -1 074

Upptagna räntebärande skulder 190 581 107 074

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

244 649 222 810

Årets kassaflöde

-44 548 79 033

Likvida medel vid årets början

82 658 3 625

Likvida medel vid årets slut

16 **38 110 82 658**

2023070528480



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	1 454	0
Bruttoresultat		1 454	0
Central administration	4, 5, 6	-1 938	-907
		-484	-907
Resultat från andelar i koncernföretag	26	-2 620	-7 000
Finansiella intäkter	7	59	0
Resultat efter finansiella poster		-3 045	-7 907
Bokslutsdispositioner	27	120	43
Resultat före skatt		-2 925	-7 864
Skatt på årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		-2 925	-7 864

2023070523481



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	50	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	350
Summa anläggningstillgångar		50	350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		178 287	82 653
Övriga fordringar	14	2	0
Summa kortfristiga fordringar		178 289	82 653
Kassa och bank	16	19 016	73 557
Summa omsättningstillgångar		197 305	156 210
SUMMA TILLGÅNGAR		197 355	156 560

2023070528482



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		879	789
Summa bundet eget kapital		879	789
Fritt eget kapital			
Överkursfond		190 499	136 521
Balanserat resultat		-11 619	-3 755
Årets resultat		-2 925	-7 864
Summa fritt eget kapital		175 955	124 902
Summa eget kapital		176 834	125 691
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	103
Skulder till koncernföretag		20 486	30 732
Övriga kortfristiga skulder	22	35	34
Summa kortfristiga skulder		20 521	30 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 355	156 560

2023070528483



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	19 950	-3 755	16 745
Nyemission	239	116 571		116 810
Fondemission				0
Årets resultat			-7 864	-7 864
Utgående eget kapital 2021-12-31	789	136 521	-11 619	125 691
Ingående eget kapital 2022-01-01	789	136 521	-11 619	125 691
Nyemission	90	53 304		53 394
Utgivande teckningsoptioner		684		684
Återköp teckningsoptioner		-10		-10
Årets resultat			-2 925	-2 925
Utgående eget kapital 2022-12-31	879	190 499	-14 544	176 834

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 3 417 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt tillskott från aktieägarna.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2022-01-01
2022-12-31

2021-01-01
2021-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-484 -907

-484 -907

Erhållen ränta

59 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-425 -907

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

-95 636 -36 989

Förändring av rörelseskulder

-10 348 -1 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-106 409 -39 766

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag

-50 0

Försäljning av dotterföretag

350 0

Lämnade aktieägartillskott

-7 120 -7 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 820 -7 000

Finansieringsverksamheten

Nyemission

54 068 116 810

Erhållna koncernbidrag

120 0

Erhållen utdelning

4 500 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

58 688 116 810

Årets kassaflöde

-54 541 70 044

Likvida medel vid årets början

73 557 3 513

Likvida medel vid årets slut

19 016 73 557

2023070528485



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Boet Bostad Holding AB (publ), org nr 559088-6551, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Boet Bostad Holding AB (publ):s kontor är beläget på Rimbogatan 8, Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Ändrade och kommande förändringar av redovisningsprinciper

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC trätt i kraft som har en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

2023070523487



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Boet Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande upprättas ingen segmentredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. För Boet Bostad sker intäktsredovisningen med nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Ersättning till anställda och styrelse

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

Leasing

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingkulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingkulden redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet redovisas i rörelseresultatet som Realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

2023070523489



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar fastigheter redovisas på separata rader i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande. Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

2023070528490



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventalförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan derivat, likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat. Koncernen har räntesvappar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. *Egetkapitalinstrument* är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Samtliga finansiella tillgångar i koncernen avser skuldinstrument som klassificeras i följande värderingskategori:

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga finansiella skulder i koncernen klassificeras i följande värderingskategori:

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

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

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

2023070528492



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Not 3 Intäkter

Koncernens intäkter hänför sig i sin helhet till Sverige. Intäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	2 214	0	0	0
Koncernintern fakturering	0	0	1 454	0
Övriga rörelseintäkter	297	0	0	0
Summa	2 511	0	1 454	0

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Produktions- och driftskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-872	-29	0	0
Projektering	-358	-420	0	0
Summa	-1 230	-449	0	0

Central administration	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	-6 521	-3 417	0	0
Lokalkostnader	-514	-522	0	0
IT-kostnader	-87	-190	0	0
Förbrukningsmaterial	-156	-69	0	0
Reklamkostnader	-70	-29	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-1 089	-2 155	-1 861	-848
Övriga kostnader	-40	-316	-77	-59
Utvecklingskostnader	936	1 050	0	0
Summa	-7 541	-5 648	-1 938	-907

Not 5 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner	-4 073	-1 961	0	0
Sociala avgifter	-1 352	-718	0	0
Pensionskostnader	-673	-324	0	0
Summa	-6 098	-3 003	0	0

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen			
	2022		2021	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter	-150	-47	-204	-52
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktören	-900	-283	-983	-294
(varav pensionskostnader)	-270	-66	-203	-49
Övriga anställda	-3 064	-963	-1 303	-424
Summa	-4 114	-1 293	-2 490	-718

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

Medelantal anställda har under året uppgått till 4(2) personer.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	11%	11%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-300	-310	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	0	0
Summa	-300	-310	0	0

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	184	0	59	0
Summa	184	0	59	0

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-2 691	0	0	0
Realisationsresultat	0	-9	0	0
Summa	-2 691	-9	0	0

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-7	0	0	0
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	2 734	-10 879	0	0
- avseende aktiverade underskottsavdrag	0	4 037	0	0
- avseende finansiella derivat	-132	0	0	0
Summa	2 595	-6 842	0	0

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-21 397	46 701	-2 925	-7 864
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	4 408	-9 620	603	1 620
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-12	-5	-1 467	-1 442
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	0	1 344	927	757
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-1 801	1 439	-63	-935
Redovisad effektiv skatt	2 595	-6 842	0	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	309 900	108 895
Investeringar i fastigheter	321 132	148 198
Värdeförändringar	-13 272	52 807
Summa	617 760	309 900



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod	15 år	15 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 3,8 och 4,6 %	Mellan 3,6 och 4,2 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 5,8 och 6,6 %	Mellan 5,6 och 6,2 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%	5,0%
Inflation	5% det första året, därefter 2%	2,0%

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (Σ)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 30 888 tkr.

Not 11 Derivat

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	0	0
Värdeförändringar	642	0
Summa	642	0

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	242	242
Summa	242	242

Not 13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	255	0	0	0
Utgående redovisat värde	255	0	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	255	0	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	255	0	0	0
Summa kundfordringar	255	0	0	0

Not 14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	0	184	0	0
Övriga poster	289	29	2	0
Summa	289	213	2	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	142	129	0	0
Övriga poster	357	1	0	0
Summa	499	130	0	0

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	38 110	82 658	19 016	73 557
Summa	38 110	82 658	19 016	73 557

2023070528499



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 17 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Summa
Per 2020-12-31	5 500 000	550	19 950	20 500
Förändring 2021	2 387 650	239	116 571	116 810
Per 2021-12-31	7 887 650	789	136 521	137 310
Förändring 2022	905 000	90	53 978	54 068
Per 2022-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 037	-4 037	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	24 071	26 804	0	0
- avseende finansiella derivat	132	0	0	0
Summa	20 166	22 767	0	0

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2022 uppgår till 23 267 (19 596) tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 0 (0) tkr.

Not 19 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	200 889	100 174
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	96 766	6 900
Summa	297 655	107 074



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 20 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	71 889	100 174
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	129 000	0
Summa	200 889	100 174

Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpande, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken utvärderar styrelsen löpande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på eventuella outnyttjade låneramar och placeringar.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen mervärdesskatt och saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid och har till följd av detta tecknat en ränteswap för att minska risken.



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2022			Summa
	Verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	289	289
Likvida medel	0	0	38 110	38 110
Summa	0	0	38 399	38 399
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	96 766	96 766
Leverantörsskulder	0	0	52 700	52 700
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	5 644	5 644
Summa	0	0	155 110	155 110



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

2023070528303

Koncernen	2021			Summa
	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	213	213
Likvida medel	0	0	82 658	82 658
Summa	0	0	83 113	83 113
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	6 900	6 900
Leverantörsskulder	0	0	16 453	16 453
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	917	917
Summa	0	0	24 270	24 270

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande lånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	116	6	0	0
Sociala avgifter	387	236	0	0
Övriga poster	43	332	35	34
Summa	546	574	35	34

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	279	170	0	0
Upplupna sociala avgifter	88	54	0	0
Upplupna räntekostnader	3 365	19	0	0
Övriga poster	1 366	100	0	0
Summa	5 098	343	0	0



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	450 000	176 900	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	38 727	38 105	0	0
Summa	488 727	215 005	0	0

Fastighetsinteckningar respektive pantsatta aktier i dotterbolag avser ställda säkerheter för räntebärande lån hos Collector Bank och Swedbank AB.

Not 25 Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	129 000	107 074
Summa	0	0	129 000	107 074

Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	4 500	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-7 120	-7 000
Summa	-2 620	-7 000

Not 27 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	120	43
Summa	120	43



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 350	9 350
Förvärv	50	0
Ovillkorade aktieägartillskott	7 120	7 000
Försäljningar/Avyttringar	-16 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 170	16 350
Ingående nedskrivningar	-16 000	-9 000
Försäljningar/Avyttringar	16 000	0
Årets nedskrivningar	-7 120	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 120	-16 000
Utgående redovisat värde	50	350

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Boet Bostad AB	559145-7188	Stockholm	100,0%	50

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Koncern och moderbolag innehar andelar i följande dotterbolag via dotterbolag (indirekt innehav)

Boet Bostad Projekt 2 AB	559136-5837	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 3 AB	559150-7594	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 32 AB	559276-5951	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 33 AB	559276-5969	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Utveckling AB	559091-6606	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Produktion AB	559105-6667	Stockholm	100,0%	50
Norrköping i Kalmar Projekt AB	559098-1469	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 31 AB	559182-2134	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Fotbollen 1 AB	559145-7162	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Guldskrinet AB	559145-7196	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 34 AB	559316-1226	Stockholm	100,0%	25
Boet Bostad Projekt 35 AB	559316-1200	Stockholm	100,0%	25
Boet Bostad Projekt 36 AB	559316-1218	Stockholm	100,0%	25
Boet Bostad Projekt 37 AB	559338-7078	Stockholm	100,0%	25
Summa				600

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

2023070528505



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Not 29 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Dotterföretag				
Fordringar			178 287	82 653
Skulder			20 486	30 732

Information om ersättning till styrelseledamöter, den verkställande direktören samt ledande befattningshavare återfinns i not 5. Det har inte skett några övriga transaktioner med närstående.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Koncernen har i mars 2023 fått ett slutbesked för projektet Fotbollen 1 i Ängelholm

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-11 619 474
Årets resultat	-2 924 597
	<u>175 955 138</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	175 955 138
	<u>175 955 138</u>



Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Stockholm den

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Ferdinand Grumme
Verkställande direktör, styrelseledamot

Magnus Agervald
Styrelseledamot

Anders Längnäs
Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

2023070528507



Verifikat

Transaktion 09222115557490472386

Dokument

ÅR 2022_BB Holding AB (IFRS)230406 Ex 6
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2023-04-06 15:56:40 CEST (+0200) av Patrik
Högström (PH)
Färdigställt 2023-04-06 18:36:38 CEST (+0200)

Signerande parter

Patrik Högström (PH)
RSM
Personnummer 820803-4812
patrik.hogstrom@rsm.se
+46700831719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK HÖGSTRÖM"
Signerade 2023-04-06 18:36:38 CEST (+0200)

Peter Söderberg (PS)
Identifierad med svenskt BankID som "PETER
SÖDERBERG"
Personnummer 490304-5138
peter@soderbergfastigheter.se



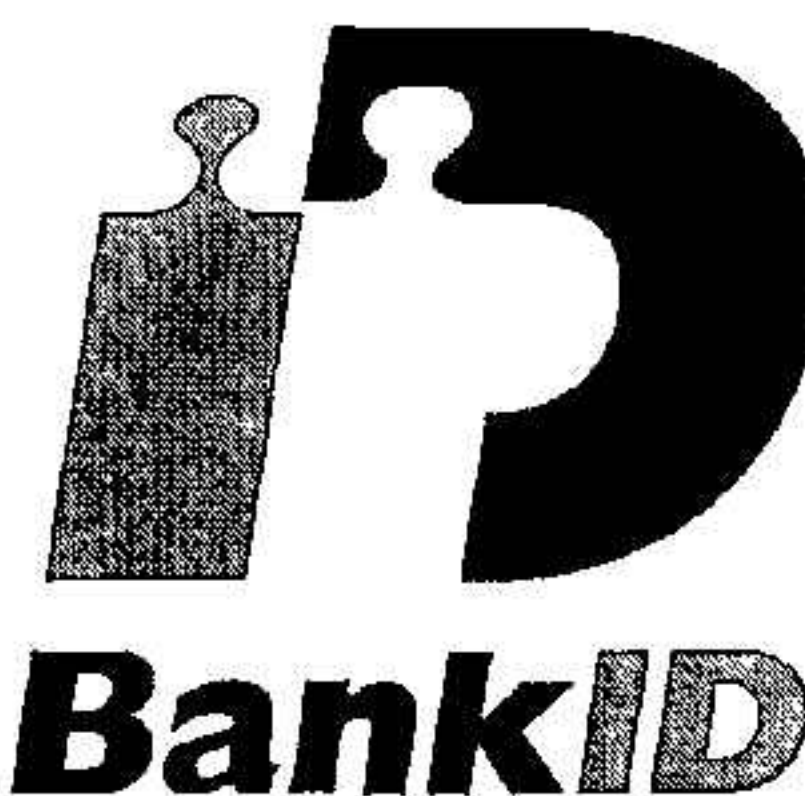
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SÖDERBERG"
Signerade 2023-04-06 17:16:41 CEST (+0200)

Anders Längnäs (AL)
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS
LÄNGNÄS"
Personnummer 701023-4875
anders.langnas@screencapital.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LÄNGNÄS"
Signerade 2023-04-06 18:11:05 CEST (+0200)

Magnus Agervald (MA)
Identifierad med svenskt BankID som "Magnus Jan
Agervald"
Personnummer 750212-0491
magnusagervald@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Jan Agervald"
Signerade 2023-04-06 16:31:17 CEST (+0200)

Fredrik Söderberg (FS)
Identifierad med svenskt BankID som "Nils Fredrik
Gerhard Söderberg"
Personnummer 750331-4895
fredrik@soderbergfastigheter.se

Ferdinand Grumme (FG)
Identifierad med svenskt BankID som "Ferdinand
Grumme"
Personnummer 730707-0073
ferdinand.grumme@boetbostad.se



Verifikat

Transaktion 09222115557490472386



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Fredrik Gerhard Söderberg"
Signerade 2023-04-06 17:07:02 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ferdinand Grumme"
Signerade 2023-04-06 16:05:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Boet Bostad Holding AB
Org.nr. 559088-6551

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Boet Bostad Holding AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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. 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 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 Boet Bostad Holding AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 6 april 2023

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490481373

Dokument

Revisionsberättelse - 2022-12-31 - Boet Bostad Holding
AB

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2023-04-06 17:56:32 CEST (+0200) av Patrik

Högström (PH)

Färdigställt 2023-04-06 18:37:04 CEST (+0200)

Signerande parter

Patrik Högström (PH)

RSM

Personnummer 820803-4812

patrik.hogstrom@rsm.se

+46700831719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PATRIK HÖGSTRÖM"

Signerade 2023-04-06 18:37:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

