

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Bolivo Holding AB (publ)

559301-6875

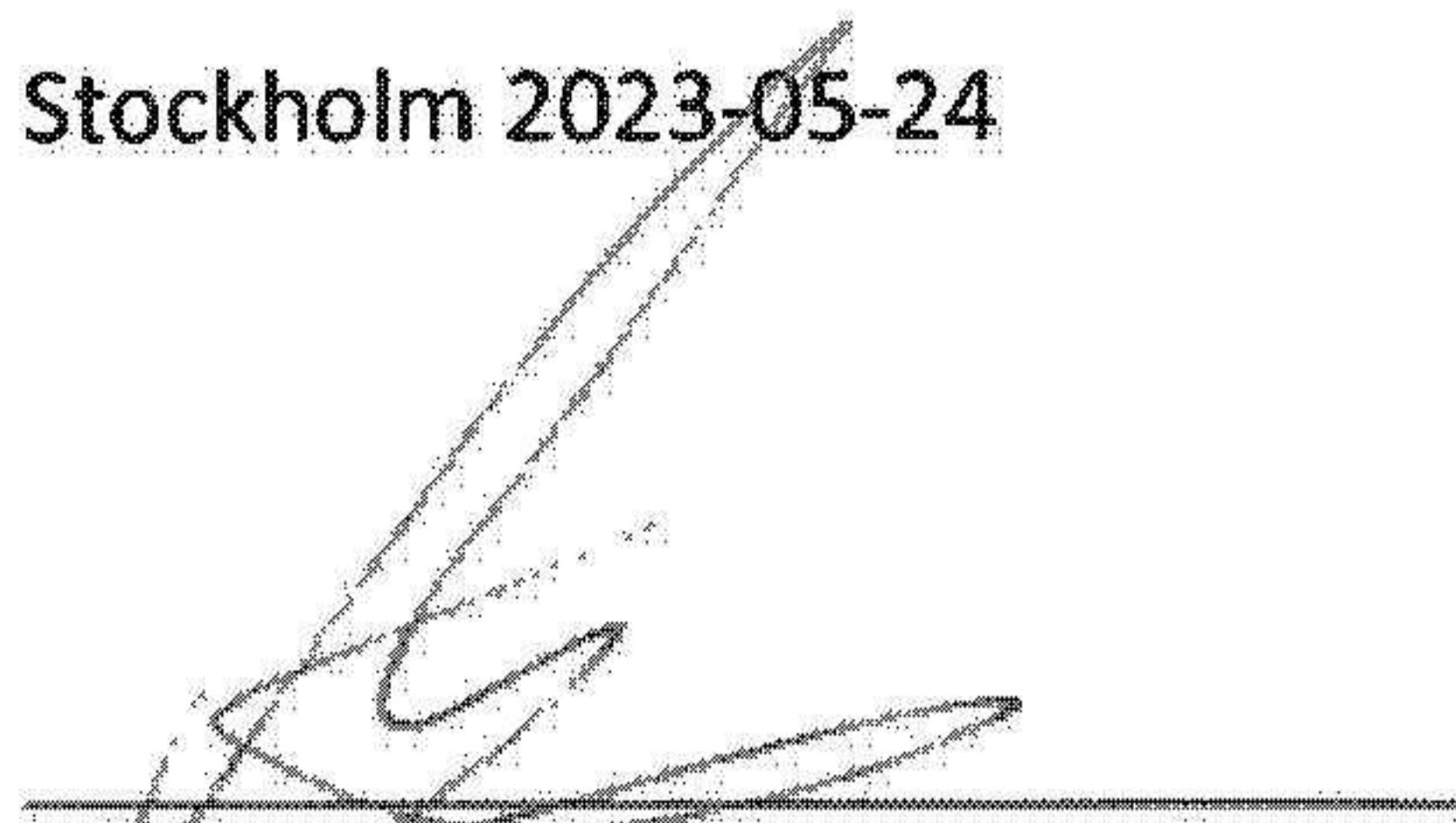
INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	3
Rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	10
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Noter till de finansiella rapporterna	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bolivo Holding AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm 2023-05-24



Henrik Schmidt
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Bolivo Holding AB (publ)

559301-6875

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	3
Rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	10
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Noter till de finansiella rapporterna	12



ARSREDOVISNING BOLIVO HOLDING AB (publ)**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen och den verkställande direktören för Bolivo Holding AB (publ) ("Bolivo"), med org. nr. 559301-6875, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Bolivo är ett grönt fastighetsbolag som utvecklar och långsiktigt förvaltar moderna trygghetsboenden för seniorer. Fokus ligger på att erbjuda livsstilsbostäder där gemenskap och trygghet, service och mobilitet, mat och hälsa samt hållbarhet är centrala områden.

Moderbolaget

Moderbolag är Bolivo Holding AB (publ) vars verksamhet är att äga aktier och hantera koncerngemensamma funktioner som

transaktion och ekonomi. För räkenskapsåret 2022 uppvisade moderbolaget ett resultat uppgående till -2 557 (-5 321) tkr.

Aktiekapital och ägande

Bolivo är ett onoterat fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 750 000 kronor fördelat på 3 000 000 aktier.

Finansiering

Bolivo finansierar sina tillgångar med eget kapital. Per den 31 december 2022 uppgick det egna kapitalet till 216 458 tkr, vilket motsvarar en soliditet på 97%.

Väsentliga händelser under året

Bolivo har under året förvärvat byggrätter i Norrköping omfattande ca 2 403 BTA.

Nyckeltal¹

I tusentals kronor (tkr) om inget annat anges	2022	2021 ²
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter, st	4	3
Marknadsvärde fastigheterna	58 291	47 250
Överskottsgrad, %	100	100
Finansiella		
Hysesintäkter	1 361	50
Resultat före skatt	-10 403	-170
Balansomslutning	223 457	232 307
Soliditet, %	96,9	96,3
Antal utestående aktier	3 000 000	3 000 000

¹Nyckeltalsdefinition finns på sida 22

²Avser perioden 12 februari till 31 december 2021



VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Alla företag är löpande exponerade för olika typer av risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Utmaningen ligger i att bestämma hur mycket risk som kan accepteras i målet att fortsätta utveckla portföljen till att bli mer lönsam och värdefull för samtliga aktieägare. De främsta osäkerhetsfaktorerna för Bolivo i dagsläget är hänförliga till värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna. Men, koncernen är också exponerad för likviditets- och finansieringsrisk vilka beskrivs närmare i not 3.

Kommande år när Bolivo kommer att utveckla fastigheter och upphämta finansiering blir risker kopplade till byggpriser och finansiering väsentliga att hantera, bevaka och minimera.

Värdeförändringar fastigheter

Den enskilt största tillgångsposten i Bolivo är förvaltningsfastigheternas värde. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på förvaltningsfastigheterna kan totalt sett ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut, vilket för rapportperioden är CBRE. Det innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde.

Värdet på fastigheterna påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden utan även av flertalet andra faktorer, marknadsspecifika såväl som fastighetsspecifika. Det finns därför risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl försvagad konjunktur som stigande ränteläge eller till exempel avflytt av hyresgäster.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets utveckling bedöms som fortsatt god med byggprojekt i attraktiva lägen i kombination med färdiga trygghetsboenden med stabila kassaflöden.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDELNING

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Bolivo Holding AB (publ), med belopp i kronor.

Fritt eget kapital, SEK	2022-12-31
Överkursfond	224 275 000
Balanserade vinstmedel	-5 321 440
Årets resultat	-2 556 996
Summa fritt eget kapital	216 396 564

Till årsstämmans förfogande stående medel	
I ny räkning balanseras	216 396 564
Summa	216 396 564

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. De finansiella rapporterna är presenterade i tusentalskronor (tkr), vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021¹
Hysesintäkter	4	1 361	50
Övriga intäkter	4	355	-
Drift- och underhållskostnader		-7	-
Driftnetto		1 709	50
Administrationskostnader	5, 6	-10 428	-6 194
Avskrivningar inventarier		-38	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	537	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-
Förvaltningsresultat		-8 222	-6 144
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	9	-2 181	5 974
Resultat före skatt		-10 403	-170
Aktuell skatt	8	-	-
Uppskjuten skatt	8	3 237	-1 231
Årets resultat		-7 166	-1 401

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	2022	2021
Årets resultat	-7 166	-1 401
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-7 166	-1 401

¹Avser perioden 12 februari till 31 december 2021

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31 ¹
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	58 291	47 250
Maskiner och Inventarier		262	-
Pågående nyanläggningar		779	233
Summa anläggningstillgångar		59 332	47 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	14	2 889	-
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 889	-
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		604	227
Fodringar hos moderbolag	19	461	500
Övriga kortfristiga fordringar	10	374	2 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406	63
Likvida medel	11	159 391	181 809
Summa omsättningstillgångar		161 236	184 824
SUMMA TILLGÅNGAR		223 457	232 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	12	750	750
Övrigt tillskjutet kapital		224 275	224 275
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-8 567	-1 401
Summa eget kapital		216 458	223 624
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	13	869	1 231
Summa långfristiga skulder		869	1 231
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		675	366
Skulder till moderbolaget	19	-	1 587
Aktuella skatteskulder		59	1
Övriga kortfristiga skulder	15	4 050	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 346	698
Summa kortfristiga skulder		6 130	7 452
Summa skulder		6 999	8 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 457	232 307

¹Avser perioden 12 februari till 31 december 2021

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 12 februari 2021	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-1 401	-1 401
Summa totalresultat	-	-	-1 401	-1 401
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	25	-	-	25
Nyemission	725	224 275	-	225 000
Summa transaktion med aktieägare	750	224 275	-	225 025
Utgående eget kapital 31 dec 2021	750	224 275	-1 401	223 624
Ingående kapital per 1 januari 2022	750	224 275	-1 401	223 624
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-7 166	-7 166
Summa totalresultat	-	-	-7 166	-7 166
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	-	-	-	-
Summa transaktion med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 31 dec 2022	750	224 275	-8 567	216 458

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021¹
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-10 403	-170
<i>Justering för ej kassapåverkande poster</i>			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		2 181	-5 975
Avskrivning på inventarier		38	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-8 184	-6 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kundfordringar		-377	-
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 547	-2 675
Förändring av leverantörsskulder		309	358
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-1 637	2 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 342	-5 826
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 415	-13 903
Tillgångsförvärv fastigheter i dotterbolag		-9 661	-7 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 076	-21 021
Finansieringsverksamheten			
	3		
Bildande av bolag		-	25
Nyemission		-	225 000
Amortering av lån		-	-16 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	208 656
Årets kassaflöde		-22 418	181 809
¹ Avser perioden 12 februari till 31 december 2021			
Likvida medel vid årets början		181 809	0
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	11	159 391	181 809

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021¹
Nettoomsättning		-	691
Administrationskostnader	5, 6	-4 139	-6 012
Rörelseresultat		-4 139	-5 321
Finansiella intäkter		1 582	-
Resultat efter finansiella poster		-2 557	-
Resultat före skatt		-2 557	-5 321
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		-2 557	-5 321

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	2022	2021
Årets resultat	-2 557	-5 321
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-2 557	-5 321

¹Avser perioden 12 februari till 31 december 2021

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	17	4 525	2 025
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 525	2 025
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	19	55 250	41 877
Övriga kortfristiga fordringar	10	1	1 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390	60
Likvida medel	11	157 114	178 299
Summa omsättningstillgångar		212 775	221 516
SUMMA TILLGÅNGAR		217 280	223 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		750	750
Summa bundet eget kapital		750	750
Fritt eget kapital			
Överkursfond		224 275	224 275
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-7 878	-5 321
Summa fritt eget kapital		216 397	218 954
Summa eget kapital		217 147	219 704
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	19	-	3 587
Leverantörsskulder		24	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	109	250
Summa kortfristiga skulder		133	3 837
Summa skulder		133	3 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 280	223 541

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående kapital per 12 februari 2021	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat		-	-5 321	-5 321
Summa totalresultat	-	-	-5 321	-5 321
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	25	-	-	25
Nyemission	725	224 275	-	225 000
Summa transaktion med aktieägare	750	224 275	-	225 025
Utgående eget kapital 31 dec 2021	750	224 275	-5 321	219 704
Ingående kapital per 1 januari 2022	750	224 275	-5 321	219 704
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-2 557	-2 557
Summa totalresultat	-	-	-2 557	-2 557
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 31 dec 2022	750	224 275	-7 878	217 147



KASSAFLÖDESLANALYS, MODERBOLAGET

Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)	Not	2022	2021¹
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-2 557	-5 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 557	-5 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av leverantörsskulder		24	-
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-5 263	-43 217
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3 728	3 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 524	-44 701
Investeringsverksamheten			
Förvärvade dotterbolag		-9 661	-2 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 661	-2 025
Finansieringsverksamheten			
	3		
Nyemission		-	225 000
Bildande av bolag		-	25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	225 025
Årets kassaflöde		-21 185	178 299
<i>¹Avser perioden 12 februari till 31 december 2021</i>			
Likvida medel vid årets början		178 299	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	11	157 114	178 299



NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Bolivo Holding AB (publ), org.nr. 559301-6875, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är c/o Altaal Advisory AB, Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 19 april 2023. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2023.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. Fortlevnadsprincipen tillämpas.

Nya redovisningsprinciper och nya omarbetade standarder vilka godkänts av EU 2022

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder eller tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har under 2022 godkänt så kallade "Agenda Beslut" från IFRS IC. Bolagets bedömning är att dessa inte har någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2023 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder ikraft efter räkenskapsårets utgång bedöms för närvarande inte påverka Bolivos resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan och redovisningsvalutan för moderbolaget och koncernen är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen och de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Därav kan verkligt utfall skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar och antaganden ses över regelbundet och de som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som anses ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna beskrivs nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Bolivos förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är inget som kan avläsas på en marknadsplats utan en bedömning av dess värde måste göras för att få fram marknadsvärdet. Som ett resultat kan dessa bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset.

Marknadsvärdet baseras heller inte enbart på utbud och efterfrågan på marknaden utan hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader och direktavkastning är exempel på andra faktorer som påverkar värdet på förvaltningsfastigheterna.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5 till 10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

Klassificering av förvärv

Vid varje enskilt förvärv ska en bedömning göras om förvärvet är att ses som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv med en rörelse innefattande anställda, resurser och processer som resulterar i en produktion är oftast att ses som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan väsentliga processer brukar ses om ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Bolivos bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning omfattar moderbolaget Bolivo Holding AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget är exponerat för rörlig avkastning från sitt ägande och kan påverka den genom sitt inflytande i dotterbolaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att förvärv av dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Bolivo Holding AB (publ) ingår även i en större koncern där Altaal AB, org. nr. 559221-7755, är moderbolag.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftnetto, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Intäkter

Hyresintäkter

Bolivos intäkter omfattas av IFRS 16 Leasing och består av sedvanlig, i förskott, utdebiterad hyra inklusive index. Intäkterna periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalen

som klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Bolivos ägo. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och serviceintäkter görs. Bolivo har under 2022 inte haft några serviceintäkter. Koncernens intäkter består av hyresintäkter och övriga intäkter, vilket är vidarefakturering kostnader samt bidrag från kommun.

Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs. Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsbeståndet. Då fastigheten, Tapetseraren 1, är nyproducerad (färdigställd 2020) är den undantagen av fastighetsskatt.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrda med "triple net"-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheten. Koncernen är ansvarig för underhållskostnader relaterade till byggnadens stomme samt för grundinstallationer såsom värme och ventilation.

Administrationskostnader

Kostnader för administration i koncernen består av kostnader för till exempel bolagsadministration samt ägande av dotterföretag och tas i den period de uppstår.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester med mera redovisas i takt med intjänandet. Se ytterligare information i not 6.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. 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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av båda. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingsberäkningen beräknad uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Verkligt värde baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsman. Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde att ange det pris som skulle erhållas om en transaktion mellan oberoende av varandra kunniga parter och där parterna är intresserade av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring samt där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt och utan tvång vid värderingstillpunkten. Värdering av Bolivos fastighetsbestånd sker enligt Nivå 3, icke observerbara indata och vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till godo och därmed är värdehöjande. Alla övriga kostnader för reparationer och underhållsåtgärder redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att kontrollen av bolaget och fastigheten övergår till Bolivo vilket i normal förvärv bedöms ske vid tillträde av fastigheterna.

Leasing

Bolivo som leasegivare beskrivs ovan under avsnittet "Intäkter". Koncernen har inga andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan av hyresfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångars klassificering baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och egenskaperna hos tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Finansiella tillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas enligt följande:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar inom denna kategori avser hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel. De innehas enligt affärsmodellen att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället sker värdering till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive eventuella transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas sedan dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Bolivo har inga finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde per 2022-12-31.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförluster på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för hyresfordringarnas återstående löptid. Per den 31 december 2022 hade koncernen inga kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt tillgodohavanden hos banker vilka redovisas till nominellt belopp per balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen 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 tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det innebär att det redovisade värdet för dotterbolag utgörs av anskaffningsvärde, inkluderande transaktionsutgifter, minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterföretag eller lämnar till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital

hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna möta koncernens betalningsåtaganden. Bolagets enda bebyggda fastighet är till 100 % fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Bolivos finansiering består per 31 december 2022 enbart av eget kapital. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt uppbringa extern finansiering beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att erhålla extern finansiering kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2022-12-31				
Lev. Skulder	675	-	-	-
Övr.kortf. skulder	4 050	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	1 346	-	-	-
Summa	6 071	-	-	-

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2021-12-31				
Kortfristig skuld moderbolag	1 587	-	-	-
Lev. skulder	366	-	-	-
Övr.kortf. skulder	4 800	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	698	-	-	-
Summa	7 451	-	-	-

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2022-12-31				
Kortfristig skuld koncernbolag	-	-	-	-
Lev. skulder	24	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	109	-	-	-
Summa	133	-	-	-

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2021-12-31				
Kortfristig skuld koncernbolag	1 587	2 000	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	250	-	-	-
Summa	1 837	2 000	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på kort såväl som lång sikt.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Bolagets enda bebyggda fastighet är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Bolivo bedömer att bolagets hyresgäst har en god finansiell ställning. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31
Fordringar hyresgäst	604	227
Fordringar moderbolag	461	500
Övriga fordringar	374	2 225
Likvida medel	159 391	181 809
Maximal exponering kreditrisk	160 830	184 761

	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	1	1 280
Likvida medel	157 114	178 299
Maximal exponering kreditrisk	157 115	179 579

För alla finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan. Verkligt värde utgör detsamma som redovisat värde.

Finansiella tillgångar	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
2022-12-31		
Fordringar hyresgäst	604	604
Övriga fordringar	374	374
Likvida medel	159 391	159 391
Summa	160 369	160 369

Finansiella tillgångar	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
2021-12-31		
Fordringar hyresgäst	227	227
Övriga fordringar	2 225	2 225
Likvida medel	181 809	181 809
Summa	184 261	184 261

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristig skuld	-	-
Leverantörsskulder	675	675
Övriga kortfr. skulder	4 050	4 050
Summa	4 725	4 725

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristig skuld	4 050	4 050
Leverantörsskulder	366	366
Övriga kortfr. skulder	750	750
Summa	5 166	5 166

Värdering till verkligt värde

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 9. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolivos bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Not 4 Intäkter

Koncernen	2022	2021
Hyresintäkter	1 361	50
Övriga intäkter	355	-
Summa	1 716	50

Förfallostruktur, hyresvärde	2022	2021
Inom 1 år	1 509	1 361
Senare än 1 men inom 2 år	1 539	1 388
Senare än 2 men inom 3 år	1 570	1 416
Senare än 3 men inom 4 år	1 601	1 444
Senare än 4 men inom 5 år	1 634	1 473
Senare än 5 år	33 344	32 176
Summa	41 197	39 258

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 5 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Ekonomisk förvaltning	5 092	5 000
Konsultarvoden	1 971	1 156
Marknadsföring	520	-
Miljöcertifiering	300	-
Övrigt	2 545	38
Summa	10 428	6 194

	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ekonomisk förvaltning	3 968	5 000
Konsultarvoden	-	974
Övrigt	171	38
Summa	4 139	6 012

Upplysning om revisorns arvode

Ernst & Young AB	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	536	250	-	250
Övrig rådgivning	15	6	-	-
Summa	551	256	-	250

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 6 Antalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Fram till den 31 augusti hade koncernen en anställd, den verkställande direktören. Därefter har Bolaget haft en extern verkställande direktör. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan inkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fredric Blommé Sekund ¹	-	-	-	-
Caroline Jägenstedt Wikman ²	54	-	54	-
Ella Bohlin ²	54	-	54	-
Jenny Penser ²	-	-	-	-
Henrik Schmidt	-	-	-	-
Stefan Gattberg ³	-	-	-	-
Summa	108	-	108	-

¹Avgick från styrelsen efter årsstämman 2022

²Invald till styrelseledamot från årsstämman 2022

³Avgick som styrelseledamot och omvaldes till suppleant under årsstämman 2022

Lön har utgått till bolagets verkställande direktör fram till och med 31 augusti enligt nedan, exkl. sociala avgifter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Max Sörensen	365	199	-	-
Summa	365	199	-	-

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter koncernbolag	11	-	-	-
Ränteintäkter	526	-	-	-
Summa	537	-	-	-

Not 8 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	348	-1 231	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till underskott	2 889	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	3 237	-1 231	-	-
Total redovisad skattekostnad	3 237	-1 231	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 %. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 13.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-10 403	-170	-2 557	-5 321
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	2 143	35	527	1 096
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-264	-44	-	-
Ej aktiverade skattemässiga underskotts-avdrag	1 257	-	-527	-1 096
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader, fastighet	101	-1 222	-	-
Summa	3 237	-1 231	-	-

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Tapetseraren 1	Sandviken
Garvaren 20	Simrishamn
Garvaren 24	Simrishamn
Norrköping Folkteatern 1	Norrköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	47 250	-
Fastighetsförvärv	9 636	36 250
Tillkommande investeringar	3 586	5 026
Orealiserade värdeförändringar	-2 181	5 974
Utgående verkligt värde	58 291	47 250

Värderingsantaganden – Tapetseraren 1

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 22 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalsstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2,0 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Kalkylränta, %	6,7
Direktavkastningskrav, %	4,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,5

Känslighetsanalys fastighetsvärdering**Värderingsparametrar**

	Variation (antagande snitt)	Värdepåverkan (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	1 270/-1 270
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-1 580/1 760
Kostnader	+/- 5,00 %	-120/120

Värderingsantaganden – Garvaren 20 och 24

Vid värdering till verkligt värde av Garvaren 20 och 24 har byggrätterna värderats genom sk ortsprismetoden vilket innebär

att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelse av priser för likarartade byggrätter.

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	1 509
Momsfordran	369	691
Övrig fordran	4	25
Summa	374	2 225

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	-	791
Momsfordran	1	489
Övrig fordran	-	-
Summa	1	1 280

Not 11 Likvida medel

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	159 391	181 809
Summa	159 391	181 809

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	157 114	178 299
Summa	157 114	178 299

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 12 Eget kapital

Aktiekapital

Bolaget innehar två aktieslag, A- och B-aktier. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår totalt till 3 000 000 stycken till ett kvotvärde av 0,25 kr.

	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	3 000 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	3 000 000

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	869	1 231	-	-
Summa	869	1 231	-	-

Not 14 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförligt till underskott	2 889	-	-	-
Summa	2 889	-	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 14 022 tkr med hänsyn taget till resultatet för år 2022. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 7 878 tkr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	-	718
Upplåtelseinsatser	4 050	4 050
Övrigt	-	32
Summa	4 050	4 800

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	377	340
Övrigt	969	358
Summa	1 346	698

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	109	250
Summa	109	250

Not 17 Andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Kapital andel	Röst-rätts-andel	Bokfört värde	Eget kapital
Bolivo AB	100 %	100 %	4 525	352

Dotterbolag	Org.nr	Säte
Bolivo AB	559237-7815	Stockholm
Bolivo Service AB ¹	559388-5576	Stockholm
Bolivo	559362-5733	Stockholm
Fastighetsutveckling III AB ¹		
Bolivo	559343-6180	Stockholm
Fastighetsutveckling II AB ¹		
Bolivo	559244-3369	Stockholm
Fastighetsutveckling AB ¹		
Bolivo Simrishamn AB ¹	559237-7823	Stockholm
Bolivo Sandviken AB ¹	559352-3565	Stockholm
Bolivo Norrköping AB ¹	559354-3902	Stockholm

¹Indirekt ägda bolag**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 800	5 800
Summa	5 800	5 800
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Transaktioner med närstående

De koncerninterna fordringarna och skulderna per 31 december 2022 uppgår enligt tabellerna nedan.

Koncerninterna fordringar	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31
Bolivo Simrishamn	-	-
Bolivo AB	-	-
Bolivo Sandviken AB	-	-
Bolivo Fastighetsutv. II AB	-	-
Altaal AB	461	500
Summa	461	500

Koncerninterna fordringar	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Bolivo Simrishamn	16 669	16 263
Bolivo AB	3 899	1 389
Bolivo Sandviken AB	24 524	23 726
Bolivo Fastighetsutv. II AB	26	25
Bolivo Fastighetsutv III AB	9 671	-
Altaal AB	461	475
Summa	55 250	41 877

Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen förutom de som avser bolag i den större koncernen som Bolivo ingår. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 6.

Koncerninterna skulder	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31
Bolivo Simrishamn	-	-
Bolivo AB	-	-
Bolivo Sandviken AB	-	-
Bolivo Fastighetsutv. II AB	-	-
Altaal AB	-	25
Altaal Advisory AB	-	1 562
Summa	-	1 587

Koncerninterna skulder	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Bolivo Simrishamn	-	-
Bolivo AB	-	2 000
Bolivo Sandviken AB	-	-
Bolivo Fastighetsutv. II AB	-	-
Altaal AB	-	25
Altaal Advisory AB	-	1 562
Summa	-	3 587

Not 20 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 21 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	224 275 000
Balanserade vinstmedel	-5 321 440
Årets resultat	-2 556 996
	216 396 564

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	216 396 564
	216 396 564

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2023.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Schmidt
Styrelseordförande

Caroline Jägenstedt Wikman
Styrelseledamot

Ella Bolin
Styrelseledamot

Jenny Penser
Styrelseledamot

Sara Williamson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Definitioner

Soliditet

Eget kapital, justerat för obeskattade reserver, dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av totala intäkter.



Verifikat

Transaktion 09222115557491167986

Dokument

Årsredovisning 2022 - Bolivo Holding AB

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-04-19 15:59:13 CEST (+0200) av Sara
Williamson (SW)

Färdigställt 2023-04-20 15:14:59 CEST (+0200)

Signerande parter

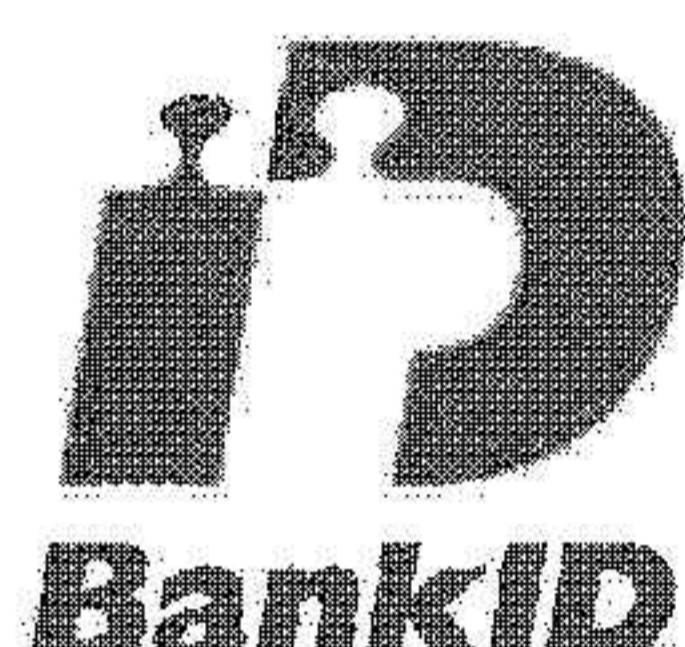
Sara Williamson (SW)

Bolivo Holding AB (publ)

Personnummer 198007187548

sara.williamson@altaal.com

+46727018138



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Christina Williamson"

Signerade 2023-04-19 15:59:39 CEST (+0200)

Jenny Penser (JP)

Bolivo Holding AB (publ)

Personnummer 19730323-0648

jenny.penser@penser.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Elisabeth Penser Holmgren"

Signerade 2023-04-19 16:05:13 CEST (+0200)

Caroline Jägenstedt Wikman (CJW)

Bolivo Holding AB (publ)

Personnummer 19780906-0424

Caroline.J.Wikman@gda.se

Henrik Schmidt (HS)

Bolivo Holding AB (publ)

Personnummer 19810411-3959

henrik.schmidt@altaal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Marcus Schmidt"

Signerade 2023-04-19 16:47:29 CEST (+0200)

Ella Bolin (EB)

Bolivo Holding AB (publ)

Personnummer 19790117-2481

ella.bohlin@rudpedersen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLA BOHLIN"

Signerade 2023-04-19 18:34:05 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)

Ernst & Young AB

Personnummer 19820904-0057

gabriel.novella@se.ey.com

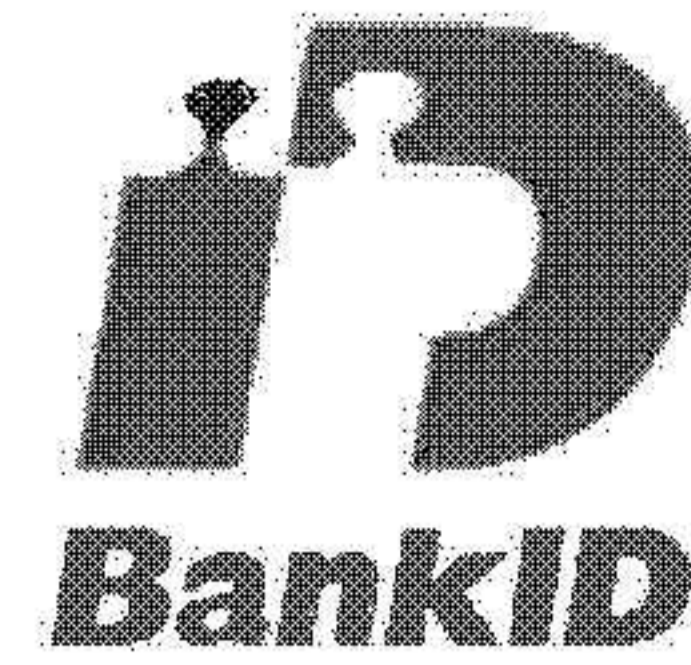


Verifikat

Transaktion 09222115557491167986



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE JÄGENSTEDT WIKMAN"
Signerade 2023-04-19 16:38:06 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2023-04-20 15:14:59 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>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bolivo Holding AB (publ), org.nr 559301-6875

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bolivo Holding AB (publ) för 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-21 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen 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 förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolivo Holding AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

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."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

JP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-20 13:15:35 UTC



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>