

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Bolite Bostäder Holding AB

559021-3061

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bolite Bostäder Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-28


Oscar Engellau

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Bolite Bostäder Holding AB
559021-3061
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Bolite Bostäder Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Under 2023 har Bolites verksamhet präglats av förändrad förvaltning av våra fastigheter och passiva investeringar i noterade instrument.

Fastighetsverksamheten omfattar 97 nyproducerade bostäder i centrala Knivsta, en vårdfastighet i Stockholm stad, ca 1,3 hektar delvis bebyggd mark i Knivsta och en BRF-lägenhet i Stockholms innerstad. All uthyrningsbar yta är uthyrd.

Inom ramen för Bolites fastighetsverksamhet finns även utvecklingsprojekt, i form av kommunala markanvisningar för bostäder som är erhållna före 2023. Bolite har inga ekonomiska åtaganden eller byggnadsskyldigheter avseende dessa potentiella nyproduktionsprojekt och de innebär därmed ingen ekonomisk risk för koncernen.

Bolitekoncernen frigjorde kapital under 2021/2022 som ett resultat av flera fastighetsrelaterade avyttringar. En ansevärd andel av det frigjorda kapitalet har investerats i fastighetsobligationer. Specifikt förvärvades en relativt stor portfölj av hybridobligationer som var utgivna av stora svenska fastighetsbolag. Dessa obligationer förvärvades av Bolite Invest till stor rabatt på andrahandsmarknaden under 2022 och 2023. Värdet på obligationerna har dock successivt ökat under 2023 och även vidare under 2024, vilket haft en positiv påverkan på värdet av Bolites obligationsportfölj. Eftersom Bolitekoncernen inte rapporterar under IFRS, så framgår dessa värdeökningar inte i koncernens resultat för 2023.

Utöver obligationer har Bolite Invest under 2022-2024 investerat i ett antal börsnoterade bolag. Dessa investeringar utgör i dagsläget bara en liten del av Bolites övergripande verksamhet. Resterande kapital har Bolitekoncernen investerat i indexfonder och andra likvida tillgångar.

Bolite står fortsatt starkt genom en kombination av; i) en organisation med låga kostnader, ii) trygga hyresintäkter huvudsakligen från lägenheter med rimliga hyror, iii) låg finansiell risk och iv) mycket god likviditet.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-2 285	5 879	33 429	33 772	30 698
Balansomslutning	316 051	318 219	420 544	191 896	136 574
Eget kapital	165 475	169 692	180 307	144 861	113 514
Soliditet (%)	52	55	43	75	83
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-251	10 094	68 507	9 602	41 191
Balansomslutning	86 532	87 557	125 759	80 516	51 343

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	85 032 439
årets förlust	-2 458 986
	82 573 453
disponeras så att	
i ny räkning överföres	82 573 453
	82 573 453

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

2024070119671

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning	2	10 086 544	5 238 755
Övriga rörelseintäkter	2	206 810	19 290 398
		10 293 354	24 529 153
Rörelsens kostnader			
Fastighetsdrift		-2 720 695	-646 160
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 322 556	-8 347 834
Personalkostnader	5	-3 725 031	-5 230 122
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 388 899	-2 514 823
Övriga rörelsekostnader	2	-511 189	0
		-14 668 370	-16 738 939
Rörelseresultat		-4 375 016	7 790 214
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	8 100 961	-89 383
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	315 927	1 107 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 327 130	-2 929 959
		2 089 758	-1 911 522
Resultat efter finansiella poster		-2 285 258	5 878 692
Resultat före skatt		-2 285 258	5 878 692
Skatt på årets resultat	9	-130 956	-144 697
Årets resultat		-2 416 214	5 733 995
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-2 416 624	5 731 638
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		410	2 357

Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		61 832	61 832
Annat eget kapital inklusive årets resultat		165 401 719	169 618 345
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		165 463 551	169 680 177
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		12 112	11 702
Summa eget kapital		165 475 663	169 691 879
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	127 393 936	129 362 187
Övriga skulder		5 900 000	0
		133 293 936	129 362 187
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 943 356	1 943 356
Förskott från kunder		8 000	34 500
Leverantörsskulder		1 035 454	3 905 021
Aktuella skatteskulder		435 726	485 236
Övriga skulder		845 017	328 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 014 420	2 467 738
		7 281 973	9 164 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 051 572	318 218 899

2024070119674

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Minoritets -intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	61 832	0	166 646 053	166 707 885	13 599 649	180 307 534
Utdelning			-2 800 000	-2 800 000		-2 800 000
Transaktioner med minoriteten			-9 345	-9 345	-13 590 304	-13 599 649
Årets resultat			5 731 637	5 731 637	2 357	5 733 994
Aktieägartillskott			50 000	50 000	0	50 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	61 832	0	169 618 345	169 680 177	11 702	169 691 879
Utdelning			-1 800 000	-1 800 000		-1 800 000
Årets resultat			-2 416 626	-2 416 626	410	-2 416 216
Summa totalresultat			-4 216 626	-4 216 626	410	-4 216 216
Utgående eget kapital 2023-12-31	61 832	0	165 401 719	165 463 551	12 112	165 475 663

Koncernens	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-4 375 016	7 790 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		3 651 433	2 514 823
Erhållen ränta		315 880	1 018 437
Erlagd ränta		-6 327 130	-2 929 959
Betald skatt		-180 466	66 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 915 299	8 460 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-1 672 745	246 027
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 018 973	8 168 334
Förändring leverantörsskulder		-2 869 567	-8 706 254
Förändring av kortfristiga skulder		1 036 217	-25 271 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 440 367	-17 102 971
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 658 538	-11 616 435
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		9 839 573	140 677 034
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-37 936 713	-32 985 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 755 678	96 075 293
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	50 000
Upptagna lån		5 900 000	20 413 640
Amortering av lån		-1 968 251	-88 356 932
Utbetald utdelning		-1 800 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 131 749	-70 693 292
Årets kassaflöde		-41 064 296	8 279 030
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		48 063 609	39 784 579
Likvida medel vid årets slut		6 999 313	48 063 609

2024070119676

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-251 042	-364 797
Personalkostnader	5	0	0
		-251 042	-364 797
Rörelseresultat		-251 042	-364 797
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	21	0	10 470 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	0	-11 651
		56	10 458 862
Resultat efter finansiella poster		-250 986	10 094 065
Bokslutsdispositioner		-2 208 000	-23 945 000
Resultat före skatt		-2 458 986	-13 850 935
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		-2 458 986	-13 850 935

2024070119677

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	22, 23	18 447 500	18 447 500
		18 447 500	18 447 500
Summa anläggningstillgångar		18 447 500	18 447 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		67 820 534	57 325 534
Övriga fordringar		30 359	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 542	3 220
		67 854 435	57 328 754

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		68 084 535	69 109 396
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

86 532 035 87 556 896

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

61 832 61 832
61 832 61 832

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

85 032 439 100 683 374

Årets resultat

-2 458 986 -13 850 935

82 573 453 86 832 439

Summa eget kapital

82 635 285 86 894 271

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0 27 625

Skulder till koncernföretag

3 728 000 400 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 750 235 000

Summa kortfristiga skulder

3 896 750 662 625

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 532 035 87 556 896

2024070119678

2024070119679

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	61 832	0	103 433 374	103 495 206
Utdelning			-2 800 000	-2 800 000
Aktieägartillskott			50 000	50 000
Årets resultat			-13 850 935	-13 850 935
Utgående eget kapital 2022-12-31	61 832	0	86 832 439	86 894 271
Utdelning			-1 800 000	-1 800 000
Årets resultat			-2 458 986	-2 458 986
Summa totalresultat			-4 258 986	-4 258 986
Utgående eget kapital 2023-12-31	61 832	0	82 573 453	82 635 285

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolite Bostäder Holding ABs årsredovisning och koncernredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

Bolite Bostäder Holding AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 23. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. I koncernens bokslut redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett företag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar, vilket bl.a. innebär att koncernens andel av ackumulerade förluster redovisas som skuld till intressebolag. Andelarnas värde inkluderar i förekommande fall goodwill (efter avdrag för ackumulerade avskrivningar) vid förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår som intäkt koncernens andel av intresseföretagets resultat.

Intäkter

Resultat från avyttring av andelar i dotterbolag redovisas som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning då andelarna har överlåtits. Eventuell tillägssköpeskilling eller nedsättning av köpeskilling beaktas vid beräkning av rearesultatet utifrån bästa uppskattning vid försäljningstillfället.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Mark	0%
Stomme	1%
Fönster	2%
Fasad	4%
Tak	4%
Rör	2%
Övrigt byggnader	4%
Inventarier	20-33%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bolite Bostäder Holding AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Bolite Bostäder Holding AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Bolite Bostäder Holding AB investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) samt minoritetsintresse i förhållande till balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

Bolite Bostäder Holding AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år avser främst beräkning av slutlig köpeskilling vid avyttring av dotterbolag, och intressebolag.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2023	2022
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Hysesintäkter	8 196 536	5 195 730
Övrigt	1 890 008	43 025
	10 086 544	5 238 755

I övriga intäkter ingår intäkter från realisationsresultat från avyttring av andelar på 0 kr (19 182 776 kr).

Övriga rörelsekostnader avser realisationsförlust från avyttring av verksamhet och uppgår till 511 189 kr (0 kr)

Not 3 Leasingavtal

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 670 000 kronor (600 000 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	670 000	600 000
	670 000	600 000

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler.

Not 4 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
RSM Stockholm AB		
Revisionsuppdrag	658 022	508 244
	658 022	508 244

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
RSM Stockholm AB		
Revisionsuppdrag	62 500	140 125
	62 500	140 125

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	3
	4	5

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 440 000	1 384 095
Övriga anställda	1 132 500	2 351 396
	2 572 500	3 735 491

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	157 900	113 150
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	867 834	1 225 671
	1 025 734	1 338 821

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	3 598 234	5 074 312
--	------------------	------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	8 096 960	0
Nedskrivningar	0	-89 383
Återföring av nedskrivningar	4 001	0
	8 100 961	-89 383

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Ränteintäkter	315 927	1 107 820
	315 927	1 107 820

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter	56	9
	56	9

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	6 327 130	2 929 959
	6 327 130	2 929 959

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	0	11 651
	0	11 651

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-130 956	-144 697
Totalt redovisad skatt	-130 956	-144 697

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 285 258		5 878 692
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	470 763	20,60	-1 211 011
Ej avdragsgilla kostnader		-56 779		-58 613
Ej skattepliktiga intäkter		365		6 480 570
Ej redovisade skattemässiga underskott		-545 305		-5 355 643
Redovisad effektiv skatt	-5,73	-130 956	2,46	-144 697

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 458 986		-13 850 935
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	506 551	20,60	2 853 293
Ej avdragsgilla kostnader		0		-573 710
Ej skattepliktiga intäkter		0		2 730 634
Ej redovisade skattemässiga underskott		-506 551		-5 010 217
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 10 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 919 945	164 111 211
Inköp	1 291 564	5 278 734
Avyttring genom dotterbolag	0	-10 470 000
Avyttring genom verksamhetsöverlåtelse	-3 123 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 088 396	158 919 945
Ingående avskrivningar	-3 139 507	-630 192
Försäljningar/utrangeringar	151 187	0
Årets avskrivningar	-2 549 838	-2 509 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 538 158	-3 139 507
Utgående redovisat värde	151 550 238	155 780 438
Bokfört värde byggnader	143 972 963	147 095 841
Bokfört värde mark	7 577 275	8 684 597
	151 550 238	155 780 438

Not 11 Inventarier Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 293	600 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 293	600 293
Ingående avskrivningar	-169 104	-163 596
Årets avskrivningar	-5 508	-5 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 612	-169 104
Ingående nedskrivningar	-410 995	0
Årets nedskrivningar	0	-410 995
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-410 995	-410 995
Utgående redovisat värde	14 686	20 194

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	13 644 797	151 113 779
Investeringar	2 366 974	6 337 701
Avyttring genom dotterbolag	0	-143 806 683
Avyttring genom verksamhetsöverlåtelse	-7 452 545	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 559 226	13 644 797
Utgående redovisat värde	8 559 226	13 644 797

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående redovisat värde	410 000	410 000

Not 14 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

	Org.nr	Säte
Rabona Invest AB, 10 %	559190-4825	Stockholm

2024070119689

**Not 15 Bostadsrätt
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående redovisat värde	17 000 000	17 000 000

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 548 765	1 563 460
Tillkommande värdepapper	42 894 344	32 985 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 443 109	34 548 765
Utgående redovisat värde	77 443 109	34 548 765

**Not 17 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	3 143 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 143 375	0
Utgående redovisat värde	3 143 375	0

**Not 18 Övriga avsättningar
Koncernen**

Avsättning försäljning av dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering för framtida justering av köpeskilling	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

**Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller efter fem år	120 176 562	123 119 918
	120 176 562	123 119 918

**Not 20 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Koncernens banklån om 129 337 292 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	127 393 936	129 362 187
	127 393 936	129 362 187
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 943 356	1 943 356
	1 943 356	1 943 356

**Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023	2022
Anteciperad utdelning	0	13 200 000
Nedskrivningar	0	-2 785 000
Resultat vid avyttringar	0	55 504
	0	10 470 504

**Not 22 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 232 500	48 352 500
Inköp	0	2 930 000
Försäljningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 232 500	51 232 500
Ingående nedskrivningar	-32 785 000	-30 000 000
Årets nedskrivningar	0	-2 785 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 785 000	-32 785 000
Utgående redovisat värde	18 447 500	18 447 500

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

	Org.nr	Säte
Bolite Fastigheter Holding AB, 100 %	559065-3555	Stockholm
Bolite Fastigheter AB, 95 %	559065-3548	Stockholm
Nedlagt 6 AB under likvidation, 100 %	559163-1030	Stockholm
Sjöhusen i Umeå AB, 100 %	559104-6163	Stockholm
Bolite Invest AB, 100 %	559195-8466	Stockholm
Furuporten AB, 100 %	559217-6738	Stockholm
Lärkporten AB, 100 %	559223-6532	Stockholm
Träporten AB, 100 %	559201-0721	Stockholm
Askporten AB, 100 %	559246-9836	Stockholm
Bolite Utveckling AB, 100 %	559246-7889	Stockholm
Nedlagt 2 AB under likvidation, 100 %	559277-0225	Stockholm
Kvartsporten AB, 100 %	559268-9235	Stockholm
Bolite i Knivsta 2 AB, 100 %	559068-7728	Stockholm
Nedlagt 1 AB under likvidation, 100 %	559268-1166	Stockholm
Bolite i Haninge AB, 100 %	559062-3632	Stockholm
Nedlagt 3 AB under likvidation, 100 %	556951-1107	Stockholm
Bolite Bostäder Mgmt AB, 100 %	559292-0044	Stockholm

Bolite Utveckling 3 AB, 100 %	559292-0036	Stockholm
Bolite Utveckling 4 AB, 100 %	559292-0028	Stockholm
Bolite Utveckling 5 AB, 100 %	559379-5767	Stockholm
Bolite Utveckling 6 AB, 100 %	559379-5700	Stockholm

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nedlagt 3 AB under likvidation	100	100	60 000	60 000
Bolite Fastigheter Holding AB	100	100	50 000	18 092 500
Bolite i Haninge AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Invest AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Utveckling AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Bostäder Mgmt AB	100	100	50 000	50 000
Bolite Fastigheter AB	95	95	95 000	95 000
				18 447 500

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Nedlagt 3 AB under likvidation	556951-1107	Stockholm	-114 297	-16 946
Bolite Fastigheter Holding AB	559065-3555	Stockholm	18 863 341	-46 700
Bolite i Haninge AB	559062-3632	Stockholm	56 226	1 491
Bolite Invest AB	559195-8466	Stockholm	71 573 999	52 573
Bolite Utveckling AB	559246-7889	Stockholm	47 178 014	8 074
Bolite Bostäder Mgmt AB	559292-0044	Stockholm	3 080 959	6 893
Bolite Fastigheter AB	559065-3548	Stockholm	179 406	517

Not 24 Eventualförpliktelser Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringsstöd	41 796 457	41 796 457
	41 796 457	41 796 457

**Not 25 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	126 552 000	126 552 000
Bostadsrättsandelar	17 000 000	17 000 000
Pantsatta andelar i koncernbolag	33 054 486	33 051 698
	176 606 486	176 603 698

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta andelar i koncernbolag indirekt ägda av Bolite Holding AB genom Bolite Utveckling AB*	50 000	50 000
Bolite Bostäder Holding AB's borgensåtaganden för andra koncernbolags skulder till kreditinstitut	129 893 343	131 836 999
	129 943 343	131 886 999

*Pantsatta andelar i dotterbolag är upptagna i Bolite Utveckling AB's balansräkning till 33 000 000 kr.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Oscar Engellau
Ledamot, verkställande direktör

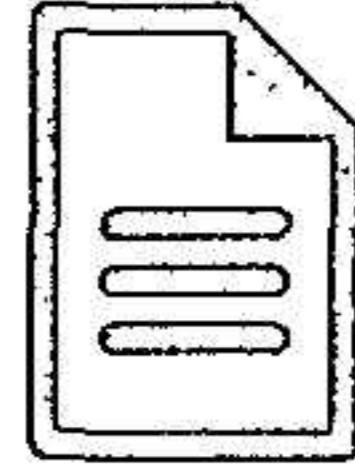
Erik Westerlund
Ordförande, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

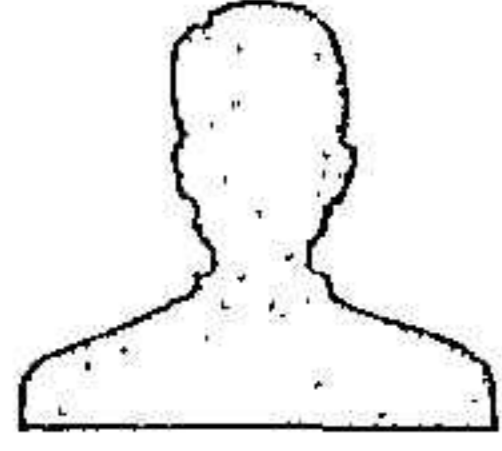
Följande handlingar har undertecknats den 27 juni 2024



ÅR 2023 Bolite Bostäder Holding AB.pdf
(285306 byte)
SHA-512: 340ddf5f96d20777092526c3fe230b2da3360
305fe5fd987c67638a8c3696844398509e016a72b7cfad
3159c4f5e5b1f63c16b6890efe230c44c405e47b80456

Underskrifter

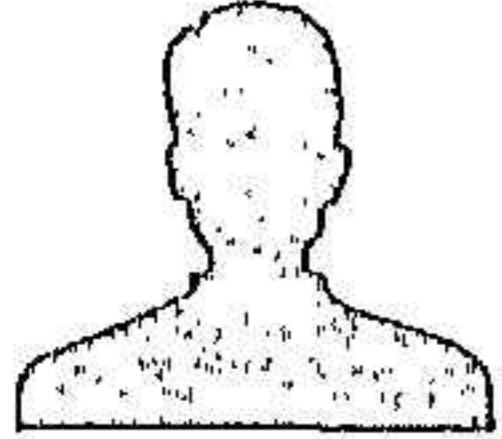
2024-06-27 21:31:29 (CET)



Oscar Engellau

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

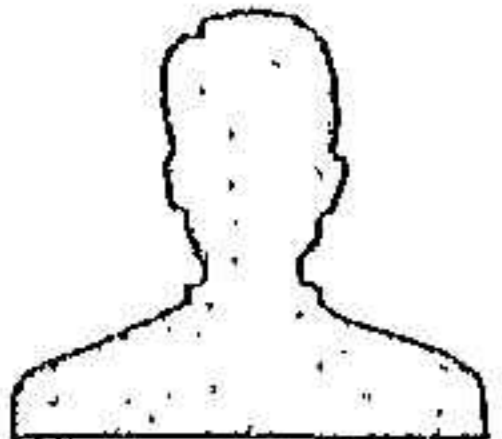
2024-06-27 21:34:47 (CET)



Erik Österberg Westerlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-27 22:17:41 (CET)



Robert Hasslund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Bolite Bostäder Holding

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
05f75c4d513b5b815737863d1f092dc5aad4e3c3276a8e44aa57585b6e17f89bcc65423e6d6f0999f75bdc5aa63f48e26bc59f6d8b86fc8886381c6a50ad29
2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bolite Bostäder Holding AB, org.nr 559021-3061

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bolite Bostäder Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bolite Bostäder Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bolite Bostäder Holding AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bolite Bostäder Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557521239125

Dokument

RB Bolite Bostäder Holding AB_559021-3061_2023-12-31

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-06-27 22:00:53 CEST (+0200) av Robert Hasslund (RH)

Färdigställt 2024-06-27 22:21:56 CEST (+0200)

Signerare

Robert Hasslund (RH)

RSM Stockholm AB

robert.hasslund@rsm.se

+46734489831



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Robert Hasslund"

Signerade 2024-06-27 22:21:56 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>

