

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

för

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR BOET BOSTAD HOLDING AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Boet Bostad Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

I oktober genomfördes en nyemission som tillfört moderbolaget 20 000 tkr, varav akitekapalet ökat med 50 tkr och överkursfonden med 19 950 tkr.

Under året har Boet Bostad i november vunnit en markanvisningstävling om ca 220 lägenheter i Kronandalen i Luleå samt tillträtt fastigheten Örebro Kärrhöken 1 i december. I samband med tillträdet av fastigheten har byggnation påbörjats av 120 lägenheter.

Efter räkenskapsårets slut i mars 2021 har en markanvisningstävling vunnits i Hjulbro i Linköping för byggnation av 110 lägenheter samt tillträde skett till fastigheten Hammarö Mörmon 5:73.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 8 542 tkr (44 374) och eget kapital till 90 339 tkr (64 382). Boet Bostads finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2020	2019	2018	2016/2017
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	0	900	1 518	400
Resultat efter finansiella poster	11 915	56 927	9 365	13 457
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	90 339	64 382	21 249	13 524
Balansomslutning	113 256	79 045	35 140	24 141
Soliditet	79,8%	81,4%	60,5%	56,0%

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För året 2020 innehåser inga räntebärande skulder i koncernen.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Kreditrisk

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

Marknadsrisk

Ränterisk

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

Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Ägarförhållanden

Boet Bostad Holding AB (publ) ägs till 41,1% av Fredrik Söderberg, 41,1% av Ferdinand Grumme, 11,4% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 56746-0976, och till 6,4% av övriga aktieägare.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till vinstdisposition**Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	19 950 000
Balanserat resultat	488 537
Årets resultat	-4 243 950

16 194 587

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

16 194 587

16 194 587

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	3	0	900
Övriga rörelseintäkter	3	313	0
Produktions- och driftskostnader	4	-133	-391
Bruttoresultat		180	509
Central administration	4, 5, 6	-4 639	-2 919
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		16 377	60 936
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		0	-965
Rörelseresultat		11 918	57 561
Finansiella kostnader	7	-3	-634
Resultat efter finansiella poster		11 915	56 927
Resultat före skatt		11 915	56 927
Inkomstskatter	8	-3 373	-12 553
ÅRETS RESULTAT		8 542	44 374
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		8 559	44 454
Innehav utan bestämmande inflytande		-17	-80

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årets resultat		8 542	44 374
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		0	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		8 542	44 374

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	108 895	64 807	0
Andra långfristiga fordringar	10	242	242	290
Summa anläggningstillgångar		109 137	65 049	290
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		0	0	375
Skattefordran		158	0	0
Övriga fordringar	11	132	8 528	8 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	204	187	25 447
Likvida medel	13	3 625	5 281	116
Summa omsättningstillgångar		4 119	13 996	34 850
SUMMA TILLGÅNGAR		113 256	79 045	35 140

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	14	550	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	14	19 950	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		68 765	62 656	18 858
		89 265	62 706	18 908
Innehav utan bestämmande inflytande		1 074	1 676	2 341
Summa eget kapital		90 339	64 382	21 249
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	15	15 926	12 553	0
Summa långfristiga skulder		15 926	12 553	0
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder		0	0	8 230
Leverantörsskulder		5 461	1 166	403
Skatteskulder		0	57	173
Övriga kortfristiga skulder	17	813	699	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	717	188	172
Summa kortfristiga skulder		6 991	2 110	13 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 256	79 045	35 140

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	50	0	0	18 858	2 341	21 249
Utdelning				-656	-585	-1 241
Årets resultat				44 454	-80	44 374
Utgående eget kapital 2019-12-31	50	0	0	62 656	1 676	64 382
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	0	0	62 656	1 676	64 382
Nyemission	50	19 950				20 000
Fondemission	450			-450		0
Utdelning				-2 000	-585	-2 585
Årets resultat				8 559	-17	8 542
Utgående eget kapital 2020-12-31	550	19 950	0	68 765	1 074	90 339

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 5 500 000 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 125 000 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Reserver

I posten ingår valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter, värdeförändringar relaterade till kassaflödessäkringar samt aktuariella vinster/förluster avseende förmånsbestämda pensionsplaner.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 918	57 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Orealiserade värdeförändringar	-16 377	-60 936
	-4 459	-3 375
Betald ränta	-3	-634
Betald inkomstskatt	-215	-116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 677	-4 125
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	8 379	26 067
Förändring av rörelseskulder	4 938	-3 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 640	18 507
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-27 711	-3 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 711	-3 871
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	20 000	0
Utbetald utdelning	-2 585	-1 241
Förändring checkräkningskredit	0	-8 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 415	-9 471
Årets kassaflöde	-1 656	5 165
Likvida medel vid årets början	5 281	116
Likvida medel vid årets slut	3 625	5 281

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	3	0	0
Bruttoresultat		0	0
Central administration	4, 5, 6	-436	1
Rörelseresultat		-436	1
Resultat från andelar i koncernföretag	19	-3 800	5 915
Finansiella kostnader	7	0	-632
Resultat efter finansiella poster		-4 236	5 284
Bokslutsdispositioner	20	-8	-2 496
Resultat före skatt		-4 244	2 788
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		-4 244	2 788

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	350	250
Summa finansiella anläggningstillgångar		350	250
Summa anläggningstillgångar		350	250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		45 664	22 466
Summa kortfristiga fordringar		45 664	22 466
Kassa och bank	13	3 513	5 227
Summa omsättningstillgångar		49 177	27 693
SUMMA TILLGÅNGAR		49 527	27 943

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		550	50
Summa bundet eget kapital		550	50
Fritt eget kapital			
Överkursfond		19 950	0
Balanserat resultat		489	151
Årets resultat		-4 244	2 788
Summa fritt eget kapital		16 195	2 939
Summa eget kapital		16 745	2 989
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		271	0
Skulder till koncernföretag		32 511	24 948
Övriga kortfristiga skulder	17	0	6
Summa kortfristiga skulder		32 782	24 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 527	27 943

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	50	0	807	857
Utdelning			-656	-656
Årets resultat			2 788	2 788
Utgående eget kapital 2019-12-31	50	0	2 939	2 989
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	0	2 939	2 989
Nyemission	50	19 950		20 000
Fondemission	450		-450	0
Utdelning			-2 000	-2 000
Årets resultat			-4 244	-4 244
Utgående eget kapital 2020-12-31	550	19 950	-3 755	16 745

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 5 500 000 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 125 000 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Balanserat resultat

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

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	-436	1
	-436	1

Erhållen utdelning	0	5 915
Betald ränta	0	-632

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	-436	5 284
--	-------------	--------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-23 198	-12 235
Förändring av rörelseskulder	7 828	23 560

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-15 806	16 609
--	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-100	0
Lämnade aktieägartillskott	-3 800	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-3 900	0
--	---------------	----------

Finansieringsverksamheten

Nyemission	20 000	0
Erhållna koncernbidrag	0	105
Lämnade koncernbidrag	-8	-2 601
Utbetald utdelning	-2 000	-656
Förändring checkräkningskredit	0	-8 230

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	17 992	-11 382
--	---------------	----------------

Årets kassaflöde

	-1 714	5 227
--	---------------	--------------

Likvida medel vid årets början

	5 227	0
--	--------------	----------

Likvida medel vid årets slut

	3 513	5 227
--	--------------	--------------

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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

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

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

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Det är koncernens första årsredovisning enligt IFRS med tidpunkt för övergång 1 januari 2019. Koncernen tillämpade tidigare bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS har skett i enlighet med IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett sk tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte ha påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Klassificering

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

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

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

Koncernredovisning

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Redovisning av segment

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

Intäktsredovisning

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

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

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

Ersättning till anställda och styrelse

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

Avgiftsbestämda pensioner

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

Leasing

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

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Resultat från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Skatter

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

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

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

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

Lånekostnader

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Avsättningar och eventalförpliktelser

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Likvida medel och spärrkonto

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

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

Not 3 Intäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Projektledningsintäkter	0	900	0	0
Övriga rörelseintäkter	313	0	0	0
Summa	313	900	0	0

Projektledningsintäkter år 2019 från en kund överstiger enskilt 10 procent av Boet Bostads totala intäkter. Övriga rörelseintäkter år 2020 avser korttidsstöd.

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Produktions- och driftskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Projektering	-128	-391	0	0
Fastighetsskatt	-5	0	0	0
Summa	-133	-391	0	0

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	-2 784	-1 949	0	0
Lokalkostnader	-527	-498	0	0
IT-kostnader	-72	-12	0	0
Förbrukningsmaterial	-48	-23	0	0
Reklamkostnader	0	-48	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-719	-139	-254	0
Övriga kostnader	-489	-250	-182	1
Summa	-4 639	-2 919	-436	1

Not 5 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Löner	-1 777	-1 209	0	0
Sociala avgifter	-491	-381	0	0
Pensionskostnader	-433	-311	0	0
Summa	-2 701	-1 901	0	0

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen			
	2020		2019	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktören	-749	-221	-680	-203
(varav pensionskostnader)	-183	-43	-176	-44
Övriga anställda	-1 416	-317	-753	-220
Summa	-2 165	-538	-1 433	-423

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	22%	33%	0%	0%

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 6 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-178	-120	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	0	0
	-178	120	0	0

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-3	-634	0	-632
Summa	-3	-634	0	-632

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-3 373	-12 553	0	0
Summa	-3 373	-12 553	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	11 915	56 927	-4 244	2 788
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-2 550	-12 182	908	-597
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	0	-9	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla som ej ingår i resultatet	-86	0	-852	1 266
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-869	-849	-56	-669
Effekt av ändrad skattesats	132	487	0	0
Redovisad effektiv skatt	-3 373	-12 553	0	0

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	64 807	0
Investeringar i fastigheter	27 711	3 871
Värdeförändringar	16 377	60 936
Summa	108 895	64 807

Värdering av fastighetsinnehav

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden 2020-12-31

Kalkylperiod	15 till 16 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 3,9 och 4,3 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 5,4 och 5,8 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)**Beräkning av fastighetens verkliga värde**

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

Värderingsunderlag

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

Hyresinbetalningar

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

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Driftutbetalningarna

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

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

Byggrätter och tomtmark

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 5 445 tkr.

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	242	242
Summa	242	242

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 11 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Moms	94	36	0	0
Fordringar i samband med försäljning av fastigheter	0	8 470	0	0
Övriga poster	38	22	0	0
Summa	132	8 528	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	125	125	0	0
Övriga poster	79	62	0	0
Summa	204	187	0	0

Not 13 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	3 625	5 281	3 513	5 227
Summa	3 625	5 281	3 513	5 227

Not 14 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet	Summa
			kapital	
Per 2018-12-31	5 000 000	50	0	50
Förändring 2019	0	0	0	0
Per 2019-12-31	5 000 000	50	0	50
Förändring 2020	500 000	500	19 950	20 450
Per 2020-12-31	5 500 000	550	19 950	20 500

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	15 926	12 553	0	0
Summa	15 926	12 553	0	0

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2020 uppgår till 17 307 tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 17 307 tkr.

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 16 Finansiella risker och finanspolicy

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

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. För året 2020 innehas inga räntebärande skulder i koncernen.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Kreditrisk

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

Marknadsrisk*Ränterisk*

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

Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2020			
	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	132	132
Likvida medel	0	0	3 625	3 625
Summa	0	0	3 999	3 999
Finansiella skulder i balansräkningen				
Leverantörsskulder	0	0	5 461	5 461
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	1 530	1 530
Summa	0	0	6 991	6 991

Koncernen	2019			
	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	8 528	8 528
Likvida medel	0	0	5 281	5 281
Summa	0	0	14 051	14 051
Finansiella skulder i balansräkningen				
Leverantörsskulder	0	0	1 166	1 166
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	887	887
Summa	0	0	2 053	2 053

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

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Moms	20	83	0	0
Sociala avgifter	165	24	0	0
Övriga poster	628	592	0	6
Summa	813	699	0	6

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	104	91	0	0
Upplupna sociala avgifter	33	29	0	0
Övriga poster	580	68	0	0
Summa	717	188	0	0

Not 19 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	5 915
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-3 800	0
Summa	-3 800	5 915

Not 20 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	0	105
Lämnade koncernbidrag	-8	-2 601
Summa	-8	-2 496

Not 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 450	5 450
Förvärv	100	0
Ovillkorade aktieägartillskott	3 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 350	5 450
Ingående nedskrivningar	-5 200	-5 200
Årets nedskrivningar	-3 800	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 000	-5 200
Utgående redovisat värde	350	250

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Boet Bostad Projekt 2 AB	559136-5837	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 3 AB	559150-7594	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 32 AB	559276-5951	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Projekt 33 AB	559276-5969	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Produktion AB	559105-6667	Stockholm	100,0%	50
Boet Bostad Utveckling AB	559091-6606	Stockholm	100,0%	50
Norrköping Kalmar Projekt AB	559098-1469	Stockholm	100,0%	50
				350

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 22 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Dotterföretag				
Fordringar			45 664	22 466
Skulder			32 511	24 948

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

Not 23 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Från och med den 31 december 2020 upprättar Boet Bostad Holding AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2019. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2019 upprättat koncernredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Från och med den 31 december 2020 upprättar Boet Bostad Holding AB sin årsredovisning med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person istället för Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Bytet har inte lett till några effekter på moderbolagets finansiella rapporter.

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåren 2019 är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. I det följande redogörs för de förändringar som införandet av IFRS medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat- och balansräkning samt förändring eget kapital för räkenskapsåret 2019. Ingen beskrivning av övergångseffekter på kassaflödesanalys, då bolaget inte presenterat en kassaflödesanalys i tidigare publicerade rapporter.

Beskrivning av effekter

Bokstäverna i varje sektion, a-d, refererar till noterna i de tabeller som summerar effekterna av övergången till IFRS. Därutöver anges ytterligare upplysning i tabellform över effekterna.

a) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen samt med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar samt uppskrivningar på fastigheter försvinner samt att resultat från fastighetsföräljningar ersätts av realiserade värdeförändringar utöver orealiserade värdeförändringar.

b) Uppskjuten skatt

På värdeförändringar för förvaltningsfastigheter ska en uppskjuten skatt redovisas. Därför har den uppskjutna skatten justerats i enlighet med detta vid övergången till IFRS.

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Resultaträkning		2019		
Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Rörelsens intäkter och kostnader				
Nettoomsättning		900	0	900
Central administration		-3 309	0	-3 309
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	a)	0	60 936	60 936
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-965	0	-965
Rörelseresultat		-3 374	60 936	57 562
Finansiella kostnader		-634	0	-634
Resultat före skatt		-4 009	60 936	56 927
Inkomstskatt	b)	0	-12 553	-12 553
Årets resultat		-4 009	48 383	44 374

Balansräkning		2019-01-01		
Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Andra långfristiga fordringar		290	0	290
Summa anläggningstillgångar		290	0	290
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		34 734	0	34 734
Likvida medel		116	0	116
Summa omsättningstillgångar		34 850	0	34 850
Summa tillgångar		35 140	0	35 140
Eget kapital		21 249	0	21 249
Kortfristiga skulder		13 892	0	13 892
Summa eget kapital och skulder		35 140	0	35 140

Boet Bostad Holding AB (publ)
559088-6551

Balansräkning		2019-12-31		
Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	a)	25 721	39 086	64 807
Andra långfristiga fordringar		242	0	242
Summa anläggningstillgångar		25 963	39 086	65 049
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		8 715	0	8 715
Likvida medel		5 281	0	5 281
Summa omsättningstillgångar		13 996	0	13 996
Summa tillgångar		39 959	39 086	79 045
Eget kapital	a), b)	37 849	26 533	64 382
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	b)	0	12 553	12 553
Summa avsättningar/långfristiga skulder		0	12 553	12 553
Kortfristiga skulder		2 110	0	2 110
Summa eget kapital och skulder		39 959	39 086	79 045
Förändring eget kapital				
Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2019 Justering IFRS	Enligt IFRS
Ingående balans		21 249	0	21 249
Utdelning		-1 241	0	-1 241
Årets resultat		-4 009	48 383	44 374
Utgående balans		15 999	48 383	64 382

Boet Bostad Holding AB (publ)

559088-6551

Not 24 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets slut i mars 2021 har en markanvisningstävling vunnits i Hjulsbro i Linköping för byggnation av 110 lägenheter samt tillträde skett till fastigheten Hammarö Mörmon 5:73.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Överkursfond	19 950 000
Balanserat resultat	488 537
Årets resultat	-4 243 950
	<u>16 194 587</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

	<u>16 194 587</u>
	<u>16 194 587</u>

Stockholm den 9 april 2021

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Ferdinand Grumme
Verkställande direktör, styrelseledamot

Anders Längnäs
Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2021

Patrik Högström
Auktoriserad revisor