

Årsredovisning

2020



**Vi skapar bostäder åt
alla och bidrar till en
fungerande och effektiv
bostadsmarknad.**

**Att skapa attraktiva och
hållbara boenden på ett
kostnadseffektivt sätt är
vår drivkraft.**

Innehåll

	Boet Bostad i korthet	2
	VD har ordet	4
1	Vår verksamhet	6
	Därför finns Boet Bostad	8
	Strategi och mål	10
	Vår arbetsprocess	12
	Hållbarhet	14
	Styrelse	16
	Riskhantering	18
	Ägare och koncernstruktur	19
2	Marknad	20
	Goda marknadsförutsättningar	22
	68 intressanta kommuner	24
3	Boet Bostads projekt	26
	Våra projekt	28
	Pågående projekt:	
	Luleå	30
	Örebro	32
	Umeå	33
	Linköping	34
	Göteborg	35
	Hammarö	36
	Ängelholm	37
	Genomförda projekt:	
	Norrköping	38
	Kalmar	39
4	Finansiell information och räkenskaper	40
	Förvaltningsberättelse	42
	Koncernens resultaträkning	44
	Koncernens rapport över totalresultat	44
	Koncernens balansräkning	45
	Förändringar i koncernens eget kapital	46
	Koncernens kassaflödesanalys	47
	Moderbolagets resultaträkning	48
	Moderbolagets rapport över totalresultat	48
	Moderbolagets balansräkning	49
	Förändringar i moderbolagets eget kapital	50
	Moderbolagets kassaflödesanalys	51
	Tilläggsupplysningar	52
	Underskrifter	69
	Revisionsberättelse	70
	Övrig information	
	Kontaktuppgifter	73

Hyresrätter som de flesta har råd med

Boet Bostad utvecklar och förvaltar hyresfastigheter. Vi strävar efter att fylla ett tomrum på den svenska bostadsmarknaden: nyproducerade hyresbostäder med rimlig hyra.

■ Boet Bostad är ett nytänkande företag som arbetar med nyproduktion och utveckling av hyresbostäder. Vi är baserade i Stockholm och Göteborg.

Vår effektiva arbetsprocess och våra tidigare erfarenheter ger oss goda förutsättningar att utveckla en god livsmiljö med klimatsmart, tät och yteffektiv byggnation, och goda funktionsblandningar med bland annat levande bottenplan inom kvarteren.

HÄNDELSE 2020

- **Juli** Avtal tecknas med Consto om totalentreprenad av 120 nya hyreslägenheter i Örebro. Produktion startas i november.
- **Oktober** 20 mkr i kapital tas in genom nyemission av A- och B-aktier.
- **November** Byggekreditiv om totalt 275 mkr från Collector beviljade.
- **November** Boet Bostad vinner markanvisningstävling för 220 hyresrätter i två kvarter i den nya stadsdelen Kronan i Luleå kommun.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- **Februari** Boet Bostad vinner markanvisningstävling för 110 hyresrätter i stadsdelen Södra Hjulsbo, Linköping.
- **Mars** Ytterligare 30 mkr i kapital tas in genom nyemission av B-aktier.
- **April** Slutförhandlingar entreprenadkontrakt för Ängelholm Fotbollen 1 (78 lgh).

NYCKELTAL BOET BOSTAD

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

52 780

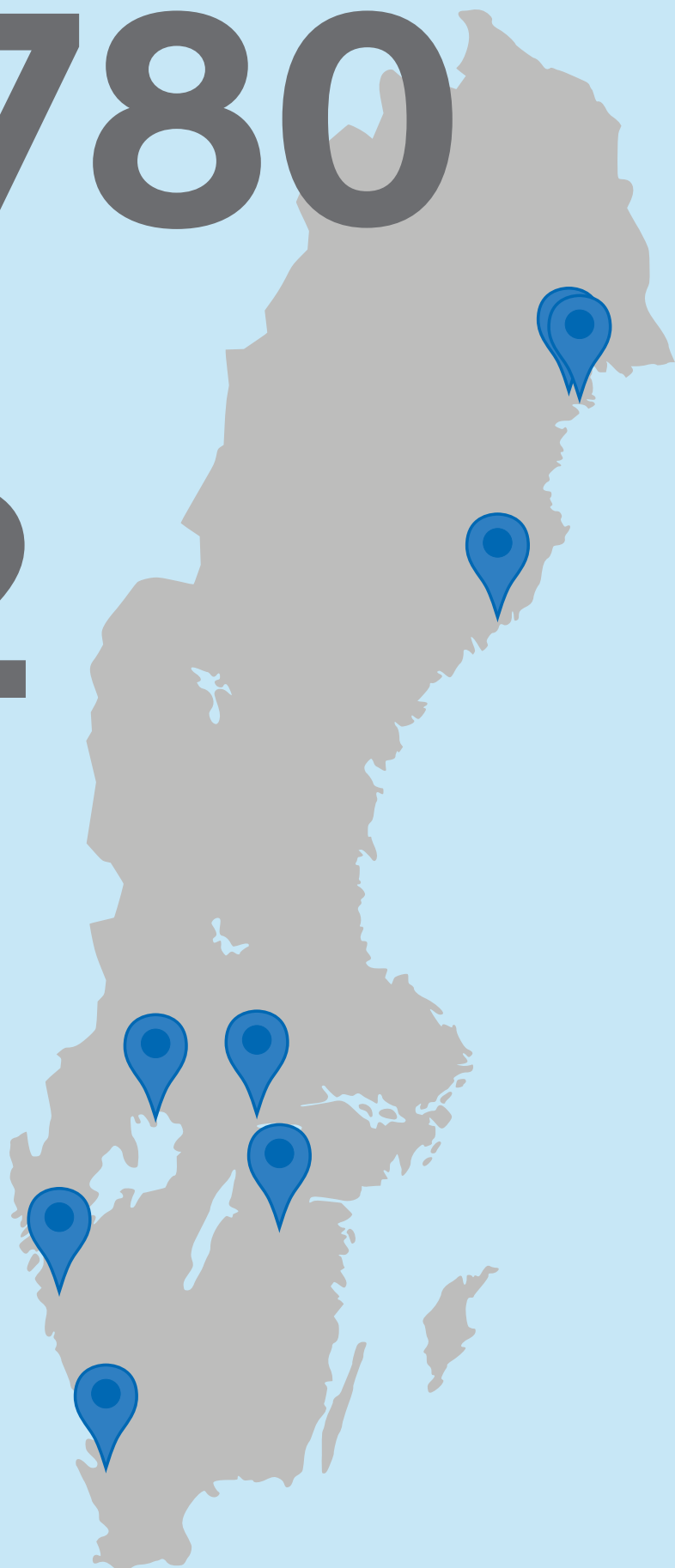
Projektportföljens bruttototalarea, kvm
(2019: 34 430 kvm)

982

Antal bostäder i projektportföljen
(2019: 636 st)

8

Antal projekt i projektportföljen
(2019: 5 st)



Sverige behöver bygga för dem som saknar bostad!

Sverige behöver bygga fler bostäder, och inte nog med det – vi behöver bygga fler bostäder som de som saknar bostad har råd med. Boet Bostad har som mål att bygga och förvalta klimatsmarta hyresbostäder med rimlig hyra.

■ Det finns ett strukturellt underskott av bostäder i Sverige. Denna bostadsbrist leder till social segregation, snabbt ökande priser för befintliga bostäder och problem för tillväxtorter att attrahera och behålla arbetskraft. Enligt Boverket behöver det tillkomma drygt 60 000 bostäder årligen under de kommande tio åren för att möta den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.

Sedan starten 2015 har Boet Bostad haft som mål att bidra till en fungerande bostadsmarknad i Sverige genom att bygga bostäder för människor som är nya på bostadsmarknaden eller som önskar förändra sitt boende utan att binda stora ekonomiska resurser. Hyresrätten är en utmärkt upplåtelseform för den som av olika anledningar inte vill äga sitt boende eller saknar den kapitalinsats som krävs för att köpa sitt boende.

BRA FÖR HYRESGÄSTEN OCH BRA FÖR OSS

Genom att arbeta tätt med arkitekter och entreprenörer från ett tidigt skede, och genom att använda standardiserade byggsystem och beprövade lösningar, håller vi byggkostnaderna nere och kan därmed erbjuda rimliga hyror. Sedan det statliga investeringsstödet för små och klimatsmarta hyresrätter kom har vi arbetat med detta i våra projekt i syfte att få ner produktionskostnaden och hyresnivån ytterligare. Låga hyror är även bra för oss som fastighetsägare och hyresvärd eftersom låga hyror ger lägre vakanser och i förlängningen mindre omflyttning i vårt fastighetsbestånd.

Eftersom vi enbart bygger nytt har vi möjlighet att bygga klimatsmart från början. Vi använder oss av den senaste tekniken inom energiförsörjning, ven-

”Alla våra hus uppfyller Boverkets krav för ”nära-nollenergibyggnader.” Vi är ganska ensamma om att bygga ett bestånd som består uteslutande av klimatsmarta hus.

tilation och uppvärmning för att minska våra byggnaders klimatavtryck. Alla våra hus är miljöklassade enligt minst Miljöbyggnad Silver och uppfyller Boverkets krav för ”nära-nollenergibyggnader”. Vi är ganska ensamma på den svenska bostadsmarknaden om att bygga ett bestånd som består uteslutande av miljöklassade och klimatsmarta hus.

SAMMA PRINCIPER SOM I ALLMÄNNYTTAN

Vi sätter vårt sociala hållbarhetsarbete högt, något som innebär att vi, utöver att bygga bostäder som folk faktiskt har råd att bo i, förmedlar våra lägenheter enligt allmännyttiga principer. Detta innebär att vi räknar in stöd från samhället vid inkomstbedömningar och att vi förmedlar lägenheterna genom den kommunala bostadskön, om det finns en sådan på orten. Dessutom lägger vi tid och resurser i alla våra projekt på att utforma trygga och attraktiva boendemiljöer med gemensamma uteplatser, möjlighet till lek och generösa grönytor för social samvaro.

Från starten 2015 fram till hösten 2020 var bolaget finansierat av grundarna och egengenererade kassaflöden. Efter ett strategiskt beslut i början av 2020



att utveckla och behålla alla projekt i vår projektportfölj för egen förvaltning, beslutade styrelsen att ta in externt kapital samt stärka styrelsen med relevant kompetens för att säkerställa ägarspridning och framtida tillväxt.

Under hösten 2020 och fram till bolagets årsstämma i april 2021 genomfördes en ägarspridning som tillförde bolaget cirka 50 mkr, och vi valde in tre nya ledamöter i bolagets styrelse. Det är med glädje

jag hälsar Anders Längnäs, Ann Öberg och Magnus Agervald välkomna i styrelsen. De bidrar med lång erfarenhet och betydande kompetens över ett brett spektrum av områden som berör vår affär, och jag ser fram emot att arbeta med dem under vår resa framöver.

NYFÖRVÄRV OCH BYGGSTART 2020

Året som gick innebar även att vi utökade vår projektportfölj med nästan 350 byggrätter i Luleå och Linköping, fördelat på tre projekt. Vi tog även det första spadtaget i vårt projekt i Örebro i november, där vi bygger 120 hyresrätter för egen förvaltning med rimliga hyror i miljöcertifierade byggnader.

Vi går in i det nya året med en projektportfölj om cirka 1 000 lägenheter, fördelat på åtta projekt i sju orter. Vi avser att byggstarta ytterligare 2–3 projekt under året, och de första lägenheterna står klara under 2022. Vårt mål är att ha 1 000 lägenheter under förvaltning år 2025 och samtidigt fortsätta som vi gör idag med att löpande förvärva nya byggrätter och byggstarta nya projekt.

Trots hård konkurrens fortsätter vi att vinna markanvisningar i attraktiva lägen i tillväxtorter, och vi ser det som ett kvitto på att kommunerna vi arbetar med uppskattar vårt fokus på klimatsmarta och attraktiva bostäder som folk har råd att bo i.

Vi ser fram emot ett spännande 2021 – det har redan börjat mycket lovande!

Stockholm i april 2021

Ferdinand Grumme
VD

Vår verksamhet

Därför finns Boet Bostad	8
Strategi och mål	10
Vår arbetsprocess	12
Hållbarhet	14
Styrelse.....	16
Riskhantering	18
Ägare och koncernstruktur.....	19



Därför finns Boet Bostad

Det byggs många bostäder i Sverige idag, men det som byggs är ofta för dyrt. Boet Bostads affärsidé är att utveckla och förvalta hyresbostäder med hyror som de flesta har råd med.

Merparten av de bostäder i flerfamiljshus som byggs idag är antingen bostadsrätter som kräver en kapitalinsats eller hyresrätter med höga hyror, så kallade presumtionshyror.

De som söker bostad är till stor del unga vuxna, ny-anlända och andra mindre betalningsstarka grupper. De har sällan möjlighet att betala den kontantinsats som krävs för en bostadsrätt och klarar inte de strikta inkomstkrav som ställs för att kunna flytta in i en hyresrätt med presumtionshyra.

Det är här Boet Bostad kommer in. Vår affärsidé är att utveckla attraktiva hyresbostäder med smarta, hållbara och kostnadseffektiva lösningar – och med lägre hyror. Vi vill vara med och råda bot på bristen där behovet är som störst.

BOSTAD ÅT ALLA

Alla ska ha råd med en bostad. Det gäller inte minst i tillväxtregioner där unga människor utgör framtidens kompetens. Genom att skapa hyresrätter med en rimlig månadskostnad ger Boet Bostad fler möjlighet att hitta sitt egna boende.

MÅLGRUPP

Målgruppen är unga vuxna och nya på bostadsmarknaden. Men vi vänder oss även till familjer och äldre som vill kunna bo kvar i området de bor i och behöver en större eller mindre bostad. Vi skapar yteffektiva och flexibla bostäder och kompletterar med äldre- och/eller LSS-boenden och förskola i bottenvåningen om behovet finns.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE FÖR BOENDE OCH OMRÅDE

Vi fokuserar på trygghet och känslan av delaktighet är viktig i våra projekt. Vi strävar efter att bygga långsiktiga, trygga och livfulla kvarter som knyter an till kringliggande områden och tillgodoser fundamentala mänskliga behov i vardagen – bland annat trygghet, service och rekreation.



TILLGÅNG

Bostadsbyggandet har ökat avsevärt de senaste åren och ligger nu runt 55 000 nya bostäder per år. Men det som byggs är ofta bostadsrätter eller hyresrätter med höga så kallade presumptionshyror. Endast cirka 8 000 av de lägenheter som producerades under 2020 hade beviljats statligt investeringsstöd.

EFTERFRÅGAN

Bostadsbristen i Sverige är hög, särskilt i landets storstadsområden och tillväxtorter. De bostadssökande återfinns till stor del inom mindre betalningsstarka grupper, exempelvis unga vuxna, nyanlända och äldre som vill bo kvar i sitt område.



Genom att skapa hyresrätter med en rimlig månadskostnad ger Boet Bostad fler möjlighet att hitta ett eget boende.

Strategi och mål

Genom att utveckla fastigheter för egen förvaltning bygger vi stabila kassaflöden och eget kapital.

LÖNSAM OCH SKALBAR AFFÄRSMODELL MED LÅG RISK

Boet Bostad är ett långsiktigt fastighetsutvecklingsbolag vars verksamhet syftar till att utveckla flerbostadshus upplåtna med hyresrätt för egen förvaltning. Bolaget tillämpar strikta urvalskriterier och utvecklar enbart projekt i bra mikrolägen på tillväxtorter där efterfrågan på nya bostäder är hög oavsett konjunktur. Bolagets affärsmodell kombinerar hög avkastning med låg finansiell och operationell risk. Övervärdet i ett projekt frigör eget kapital för nya investeringar samtidigt som verksamheten självfinansieras genom kassaflöden från det förvaltrade beståndet.

För att nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- **Lönsam och uthållig tillväxt genom projektutveckling**
Boet Bostads målsättning är att bygga upp ett starkt bolag med såväl löpande hyresflöden som projektvinster genom att utveckla hyresbostäder från byggrätt till färdigt hus.
- **Starkt kassaflöde finansierar återinvestering och utdelning**
Efter en initial uppbyggnadsfas då nuvarande projektportfölj utvecklas för egen förvaltning beräknas verksamheten vara självfinansierad med starka kassaflöden från förvaltningsverksamheten. Målet är att befintligt kassaflöde ska kunna finansiera byggstart av minst 200 lägenheter per år från 2024 och framåt.
- **Engagerad organisation och ägare**
Effektiv organisation med ledning som är delägare och industriell kompetens knuten till bolaget genom ägare, styrelse och partners.

UTDELNINGSPOLICY

Till och med verksamhetsåret 2024 sker ingen utdelning, utan verksamhetens överskott återinvesteras i verksamheten. Från 2025 bedöms utdelning för A- och B-aktier kunna ske.

Verksamhetsmål

>200

Boet Bostads verksamhetsmål är att:

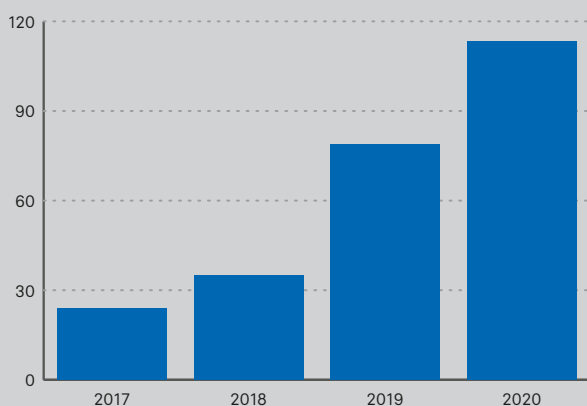
- Förvärva minst 200 byggrätter per år
- Byggstarta minst 200 lägenheter per år
- Färdigställa och utöka förvaltningsportföljen med minst 200 lägenheter per år

Finansiella mål

BALANSOMSLUTNING

2 000+ mkr år 2025

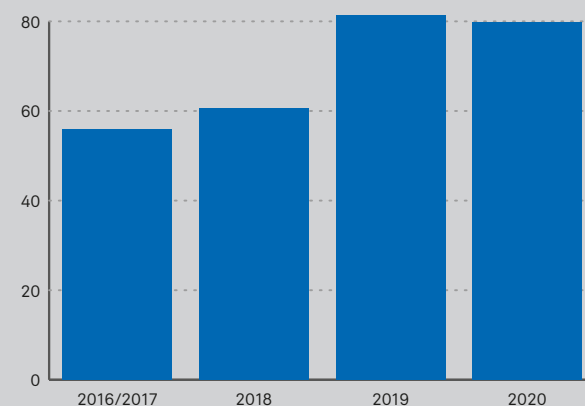
mkr



SOLIDITET

>30 %

%



Vår arbetsprocess

Boet Bostad fokuserar på kommunala markanvisningar för att få tillgång till mark till rimlig kostnad. All byggnation upphandlas på totalentreprenad men vi hanterar projekt- och byggledning internt för att behålla kontrollen i projekten.

MARKANSKAFFNING

För att kunna bygga bostäder med låg hyra fokuserar vi främst på förvärv av kommunal mark genom direktanvisningar och markanvisningstävlingar. Privata fastighetsägare har ett bostadsförsörjningsansvar och ser därför inget mervärde i att avyttra marken till en lägre köpeskilling än vad konkurrerande aktörer som uppför hyresrätter med presumtionshyror och/eller bostadsrätter kan erbjuda.

Denna del av processen präglas till en början av analys av den berörda kommunens kvaliteter, behov och utvecklingsplaner, enskilda fastigheter och större utvecklingsområden. Därefter följer förhandlingar och ett eventuellt förvärv.

FASTIGHETSUTVECKLING

Vi sätter alltid de boende i fokus. För att skapa en god boendekvalitet och attraktiva stadsdelar ser vi alltid till fastighetens och områdets unika förutsättningar.

Utgångspunkten i vår konceptualisering är att de bostäder vi utformar och uppför är kvadratsmarta,

genomtänkta och flexibla. För oss betyder det mycket funktion på varje yta och bostäder som kan omformas efter livssituation. Vi utformar fastigheter med hög arkitektonisk kvalitet och med hållbarhet som prioriterad aspekt vad gäller såväl insida som utsida.

PRODUKTION

Vi behåller ansvar för projekt- och byggledning internt medan entreprenaden alltid handlas upp på totalentreprenad.

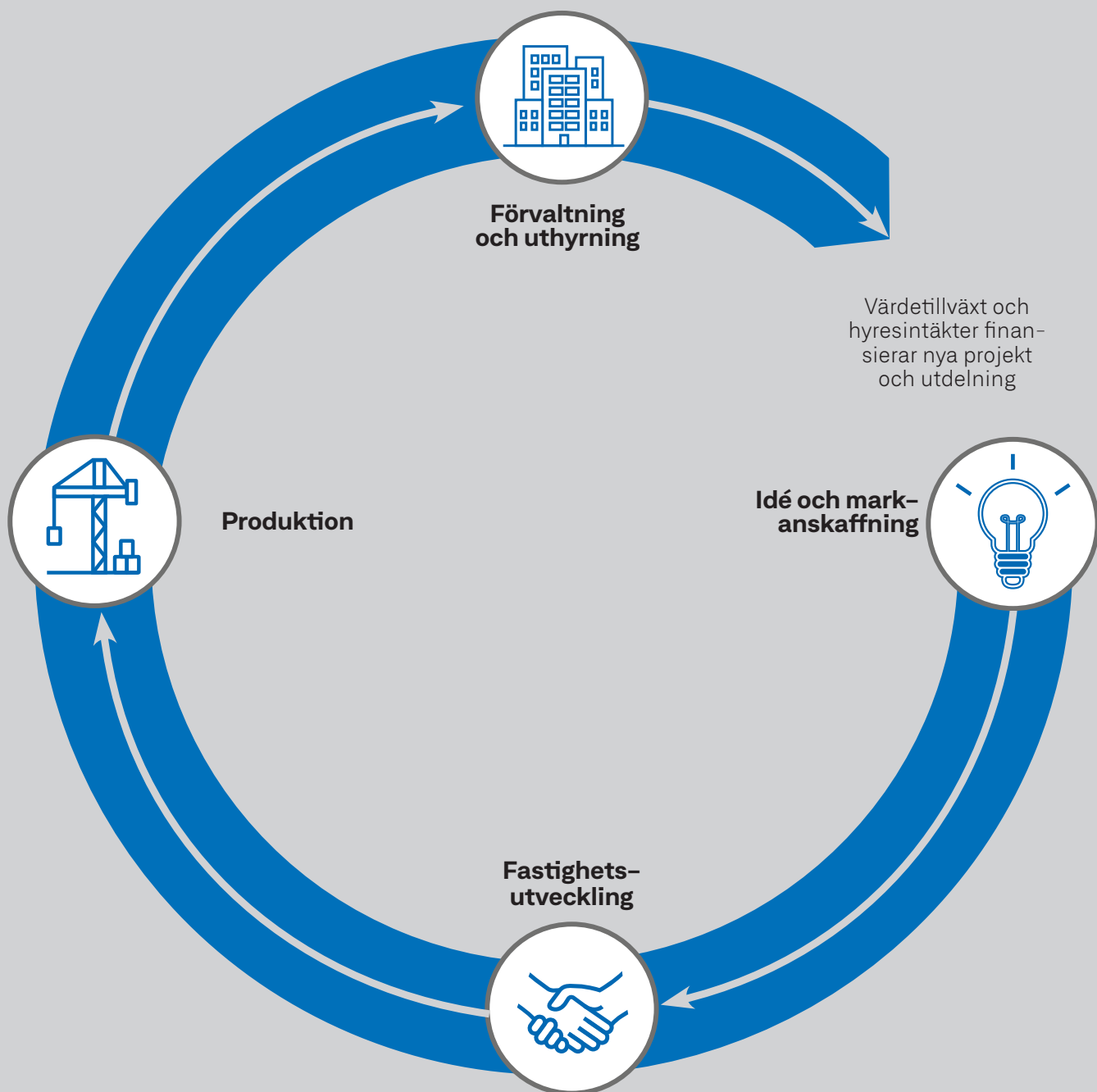
Nyckeln till hyresrätter med låg hyra är att tidigt i processen kommunicera önskad entreprenadskostnad och utforma projektet utifrån detta, och inte tvärtom. Önskad entreprenadskostnad räknas ut utifrån projektets unika ekonomiska förutsättningar.

Vi involverar entreprenören i ett så tidigt skede som möjligt. På så sätt kan vi dra nytta av entreprenörens kunskap och kompetens i utvecklingsarbetet, något som leder till lägre kostnader och ett bättre slutresultat. Vi låter sedan entreprenören ta ansvar för såväl byggsystem, utförande som projektering.

INVESTERINGSSTÖD FÖR HYRESBOSTÄDER

Regeringen införde 2017 ett investeringsstöd som innebär att bostadsutvecklare kan ansöka om subventioner vid produktion av hyresbostäder som åsätts en lägre hyra än vanlig presumtionshyra och som har en lägre energianvändning (88 procent) än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler.

Stödet lämnas med ett visst belopp per kvadratmeter boarea och skiljer sig åt beroende på region och lägenhetsfördelning. Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvm får högsta stödbeloppet. För boarea mellan 35–70 kvm lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet. För boarea över 70 kvm boarea lämnas inget stöd.



Genom att behålla projekt- och byggledning in-house uppnår vi en effektiv tids- och ekonomistyrning med fullständig insyn under hela projektet.

FÖRVALTNING OCH UTHYRNING

En bostad utvecklad av Boet Bostad ska vara lätt-skött ur ett förvaltningsperspektiv. Vi använder oss därför av robusta lösningar som borgar för trygg och långsiktig förvaltning. Det är bra för oss som långsiktiga ägare, för dem som har fastigheten som arbetsplats, och framför allt för de boende.

För att säkerställa full insyn i och kontroll över ekonomin i varje enskild fastighet sköts den ekonomiska förvaltningen av Boet Bostad centralt.

Lokal teknisk förvaltning handlas upp från rikstäckande bolag med en gedigen kringorganisation. Det säkerställer en trygg förvaltning med god tillgänglighet för oss som ägare och för de boende.

Fastigheternas låga hyresnivåer bidrar till ekonomisk stabilitet då både vakansrisk och omsättning av hyresgäster blir lägre när det inte är allt för dyrt att bo.

Hållbarhet i flera dimensioner

Boet Bostad jobbar aktivt med social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet i alla projekt.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi brinner för att bygga en stad som alla har råd att bo och verka i. Från små barn, till unga vuxna och nyanlända som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Om behovet finns ser vi gärna över möjligheten att bygga äldreboenden som möjliggör samexistens med det övriga samhället. Det skapar inte bara välmående hos de boende utan även för hela kvarteret, området och samhället. Vi integrerar också gärna förskolor eller LSS-boenden i våra kvarter för att skapa ett blandat och hållbart bostadsområde.

Genom att arbeta med det statliga investeringsstödet för små och klimatsmarta hyresrätter (SFS 2016:881) skapar vi bostäder med en låg månadshyra i jämförelse med andra nyproducerade objekt. Månadskostnaden är dessutom garanterat låg i 15 år vilket skapar stor trygghet för de boende.

Vi utformar gårdsmiljön med ett tydligt barnperspektiv anpassat till förutsättningarna i området. En bilfri innergård med rum i rum som ger plats för lek och social gemenskap. Ytor riktade till olika åldrar sida vid sida främjar interaktionen mellan barn och vuxna och underlättar vardagslivet.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Boet Bostad använder robusta lösningar med materialval som främjar trygg och långsiktig förvaltning. En bostad utvecklad av Boet Bostad ska vara lätt-skött ur ett förvaltningsperspektiv. Det är bra för oss som långsiktiga ägare, dem som har fastigheten som arbetsplats men framförallt för de boende!

Genom val av material som är bra ur miljö- och hälsoaspekt, installationer och en flexibel utformning förlänger vi byggnadernas tekniska livslängd vilket även bidrar till ekonomisk hållbarhet under driftskedet.

Vi arbetar med flexibla planlösningar som möjliggör ombyggnad till andra lägenhetsstorlekar om behoven förändras i framtiden. Vi använder oss även av lätt-skötta och lättförvaltade tekniska system med tydliga driftsinstruktioner som ger kortare intrimningsperioder och underlättar skötseln.

Genom den låga månadskostnaden som våra lägenheter genererar skapar vi möjligheter för de boende att få pengar över till annat. Som att bygga upp ett sparande som skapar trygghet eller att upptäcka världen.



MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

För oss är det väldigt viktigt att underlätta för en god miljömässig hållbarhet. Det ska vara lätt att göra rätt! Vi främjar gång-, cykel och kollektivtrafik, god återvinning, källsortering och delningsekonomi. Nudge, LOHAS, EC2B och beteendemedvetenhet är utvecklingsriktningar som vi driver.

Vi arbetar aktivt med Mobility management för att minska våra boendes användande av bil. Åtgärderna leder i sin tur till att färre parkeringsplatser behöver anläggas och marken som därigenom frigörs kan exempelvis användas till grön- och aktivitetsytor eller gemensamma ytor.

Vi strävar efter att miljöcertifiera alla våra projekt enligt Miljöbyggnad Silver eller annan likvärdig standard.

De hus vi bygger har en energianvändning som motsvarar 56 procent av vad Boverkets krav vid nybyggnation. Det innebär att de byggnader vi producerar är så kallade "nära-nollenergihus".

Vi ställer höga krav på våra entreprenörer och leverantörer och arbetar aktivt med hållbara materialval, grönytor och genomsläppliga markberedningar för att hantera dagvatten.

Vi arbetar med kretsloppsbaseerad avfallshantering. För att förenkla sopsorteringen ser vi till att det finns plats för olika sopfraktioner redan i bostaden och att miljörummen blir trevliga, ljusa, välutrustade och placerade på ett lämpligt ställe.

Våra samarbetspartners på hållbarhetsområdet

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

SGBC är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. Organisationens medlemmar är företag och organisationer som vill utveckla och påverka bebyggelsen så att den blir mer hållbar och skapa bättre byggnader och platser som ger människor sunda miljöer att leva, arbeta och leka i.

BOTRYGGT2030

BoTryggt2030 är en standard för brottsförebyggande arbete i bostadsområden, och arbetet har satts igång tillsammans med ett stort antal engagerade aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Tillsammans tar vi ett ansvar för att säkerställa att alla våra framtida stadsmiljöer kommer bli säkra och trygga att leva i.

TRYGGARE SVERIGE

Stiftelsen Tryggare Sverige är en partipolitiskt och religiöst obunden organisation med syftet att förbättra hjälpen till brottsdrabbade och att främja utvecklingen inom det brottsförebyggande området. Arbetet är inriktat på att finna nya idéer, nya samverkansformer och nya lösningar.

RÄDDNINGSMISSIONEN

Räddningsmissionen startade 2020 Göteborgs första Social Supermarket, MatRätt. Butiken säljer matsvinn från lokala butiker till ett rabatterat pris till människor i ekonomisk utsatthet.

Styrelse



Fredrik Söderberg

Ordförande sedan 2016.

Född 1975

Grundare av Boet Bostad. 14 år som VD för Söderberg Förvaltning. Dessförinnan åtta år som managementkonsult på Applied Value, varav två år som kontorschef i Stockholm och två år som kontorschef i New York.

Styrelseordförande i Gröna Skolfastigheter AB.

Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.



Ferdinand Grumme

Ledamot och VD sedan 2016.

Född 1973

Grundare av Boet Bostad. Fem år på Boet Bostad som VD och styrelseledamot, dessförinnan strategiansvarig på RSA Scandinavia, managementkonsult på Applied Value och bolagsansvarig vid Näringsdepartementet.

Styrelseledamot Gröna Skolfastigheter AB.

Civilekonomsexamen från Handelshögskolan i Stockholm, MBA från Harvard Business School i Cambridge, USA.



Magnus Agervald

Ledamot sedan 2021.

Född 1975

Grundare av Icomera AB och Panprices AB. Tidigare investment manager på IDI AB, VD för Ratos, VD för Byggmax samt konsult på McKinsey.

Styrelseordförande i Alfort & Co AB, Building Automation Nordic AB, Flaivy Nation AB, Hjärtevadshus AB och Ytrade Group AB. Styrelseledamot i Panprices AB, Premium Snacks Nordic AB och YPO Service AB.

Civilingenjörsexamen från KTH i Stockholm och civilekonomsexamen från Handelshögskolan i Stockholm.



Ann Öberg

Ledamot sedan 2021.

Född 1974

Ansvarig för att bygga upp Klarnas Nordiska Public Affairs funktion ur ett strategiskt affärsperspektiv. Tidigare bland annat chefsekonom på Handelsbanken, chefsekonom på Svenskt Näringsliv och samt ett flertal positioner på Finansdepartementet, Konjunkturinstitutet och Finanspolitiska rådet.

Styrelseordförande i Infostat AB.

Ekonomie doktorsexamen från Uppsala Universitet.



Peter Söderberg

Ledamot sedan 2020.

Född 1949

Styrelseledamot i Söderberg Förvaltning. Tidigare VD för Söderberg Förvaltning AB. Ledamot i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i Kungsbacka kommun. Ordförande i nämnden för Miljö & Hälsoskydd i Kungsbacka kommun.

Ekonomexamen från Göteborgs Universitet.



Anders Längnäs

Ledamot sedan 2021.

Född 1970

VD och grundare av Screen Capital AB. Tidigare CEO för Profura AB och CFO för Specma AB. Dessförinnan partner på PwC Corporate Finance.

Styrelseordförande i Hot Screen AB, BS Förvaltning AB och Globen i Svenljunga AB. Styrelseledamot i Sandberg Sweden AB, Otho Ventures AB och Tranpenad AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Göteborg och auktoriserad finansanalytiker från Handelshögskolan i Stockholm.

Strukturerad riskhantering

Boet Bostad arbetar strukturerat för att begränsa bolagets risk i samtliga led. I detta ingår bland annat noggranna förstudier med detaljerade projektkalkyler, villkorade markförvärv i syfte att undvika planrisk samt användandet av fastprisavtal och en inriktning på låga hyresnivåer i våra fastigheter.

MARKANSKAFFNING

Inför varje enskilt markförvärv upprättar Boet Bostad en detaljerad investeringskalkyl med tydligt definierade ekonomiska trösklar i syfte att säkerställa projektets kommersiella lönsamhet.

Ett eventuellt bindande överlåtelseavtal föregås alltid av en noggrann due diligence ur teknisk, legal, miljö- och skattemässig synpunkt i syfte att minimera Boet Bostads projektrisk.

FASTIGHETSUTVECKLING

Boet Bostad avstår från att ta planrisk genom att villkora förvärv av mark i tidiga skeden, såväl kommunala markanvisningar som privata affärer, till att detaljplanen vinner laga kraft.

Denna strategi innebär att Boet Bostad erlägger en handpenning på avtalsdagen, vanligtvis fem till tio procent, medan resterande slutlikvid erläggs först då projektets detaljplan har vunnit laga kraft eller bygglov beviljats.

PRODUKTION

Boet Bostad handlar upp produktion uteslutande genom totalentreprenadavtal till fast pris och arbetar enbart med välrenommerade och finansiellt starka entreprenadbolag.

Förutom att begränsa kostnadssidan kräver Boet Bostad även tydliga prestationsgarantier från totalentreprenörer, såsom en moderbolags- eller bankgaranti, vilket ger ytterligare trygghet.

FÖRVALTNING OCH UTHYRNING

Låga hyresnivåer skapar ekonomisk stabilitet då såväl vakansrisk som omflyttningsfrekvens för en bostadsfastighet blir lägre, vilket i sin tur även leder till lägre drift- och underhållskostnader.

Ekonomisk förvaltning sköts av Boet Bostad centralt för att säkerställa full insyn och kontroll över ekonomin i varje enskild fastighet. Lokal teknisk förvaltning handlas upp från rikstäckande bolag vilket säkerställer en långsiktigt trygg förvaltning.

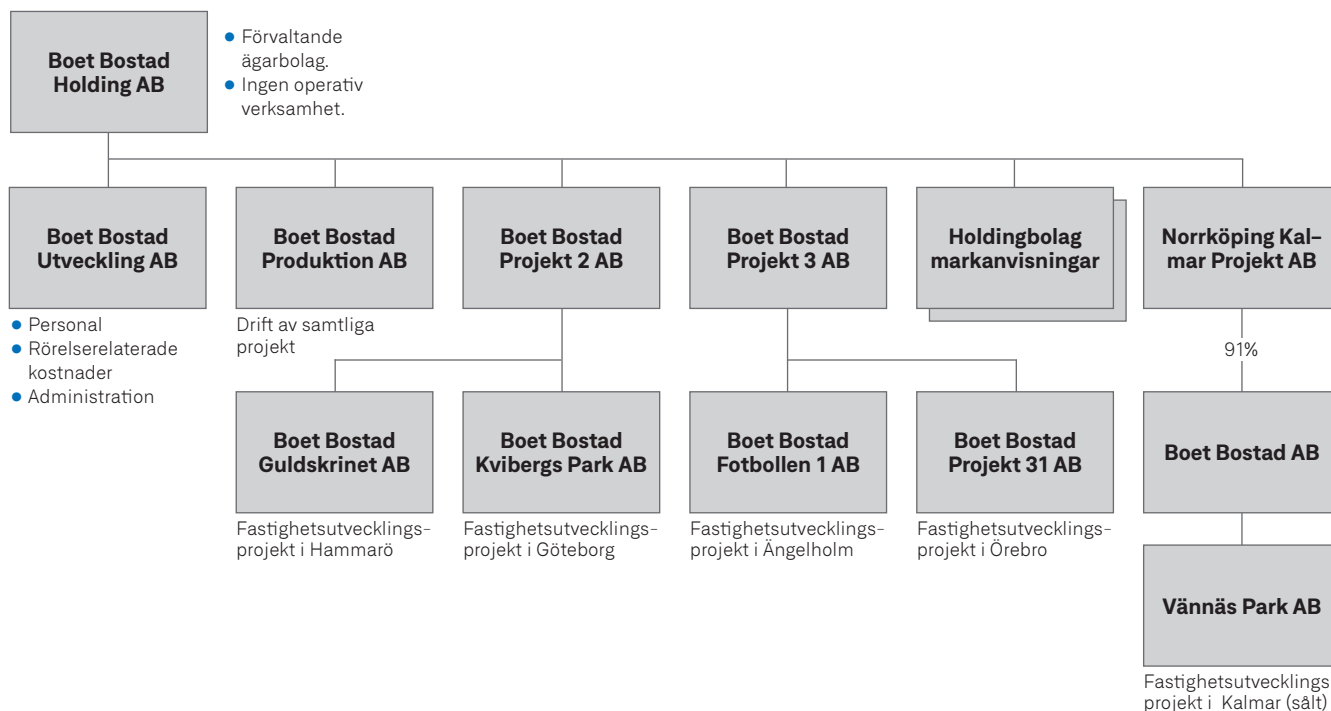
Ägare och koncernstruktur

TIO STÖRSTA ÄGARNA

Aktieägare 2021-03-31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Fredrik Söderberg	2 256 250	6 250	36,7%	41,4%
Ferdinand Grumme	2 256 250	6 250	36,7%	41,4%
Söderberg Förvaltning AB	625 000	0	10,1%	11,5%
Fastighets AB Kannan	0	250 000	4,1%	0,5%
Screen Capital AB	137 500	62 500	3,2%	2,6%
Eklanda Park Fastighets AB	0	114 000	1,8%	0,2%
Henry Ljung (via kapitalförsäkring)	0	91 000	1,5%	0,2%
Anders Dahlberg	50 000	22 000	1,2%	1,0%
Atacama AB	25 000	25 000	0,8%	0,5%
Hammarplast AB	0	47 619	0,8%	0,1%
Övriga aktieägare	25 000	166 181	3,1%	0,8%
Summa	5 375 000	790 800	100%	100%

Boet Bostad Holding grundades 2016 av Ferdinand Grumme, Fredrik Söderberg och Söderberg Förvaltning AB. Bolaget genomförde under 2020 och inledningen av 2021 en ägarspridning genom emission av

stamaktier, då 15 investerare förvärvade 16,5 procent av bolaget (5,8 procent av rösterna). Grundarna avser ha fortsatt kontroll och styra bolaget genom innehav av stamaktier serie A.



Marknad

Goda marknadsförutsättningar	22
68 intressanta kommuner	24



Fördelaktiga trender på den svenska marknaden

Med en prognos om stark befolkningstillväxt och rekordlåga vakansgrader är förutsättningarna mycket goda för nyproduktion av hyresbostäder.

HÖG BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Sverige har uppvisat en hög befolkningstillväxt de senaste åren, i genomsnitt har befolkningen ökat med cirka 1,2 procent årligen under den senaste femårsperioden. Sedan 2000-talets början har Sveriges befolkning ökat med cirka 1,4 miljoner invånare.

Hög befolkningstillväxt förväntas fortsätta, dock något lägre än de senaste årens särskilt kraftiga tillväxt. Om tio år beräknas folkmängden ha ökat med omkring en miljon människor.

Med ett redan betydande underskott finns ett stort uppdämt behov av bostäder, i synnerhet i landets storstäder och tillväxtregioner.

LÅG ANDEL OUTHYRDA LÄGENHETER

Vakansnivåerna i Sverige har minskat under de senaste åren och är idag näst intill obefintliga. Bakgrunden till detta är bland annat en lång period av underskott av bostäder i kombination med en stark befolkningstillväxt under de senaste åren.

Merparten av vakanserna återfinns i kommuner med färre än 75 000 invånare.

Storstadsregionerna uppvisar betydligt lägre vakansgrader än landet i dess helhet, med nivåer så låga som 0,1 procent.

BOSTADSBRIST I SVERIGES KOMMUNER

Sverige har ett generellt underskott på bostäder. I Boverkets årliga undersökning "Bostadsenkäten" tillfrågas Sveriges samtliga kommuner om hur bostadssituationen ser ut i respektive kommun.

212 kommuner, motsvarande 73 procent, anger att de har ett underskott på bostäder, att jämföra med samma siffra 2014 då 155 kommuner rapporterade en brist på bostäder.

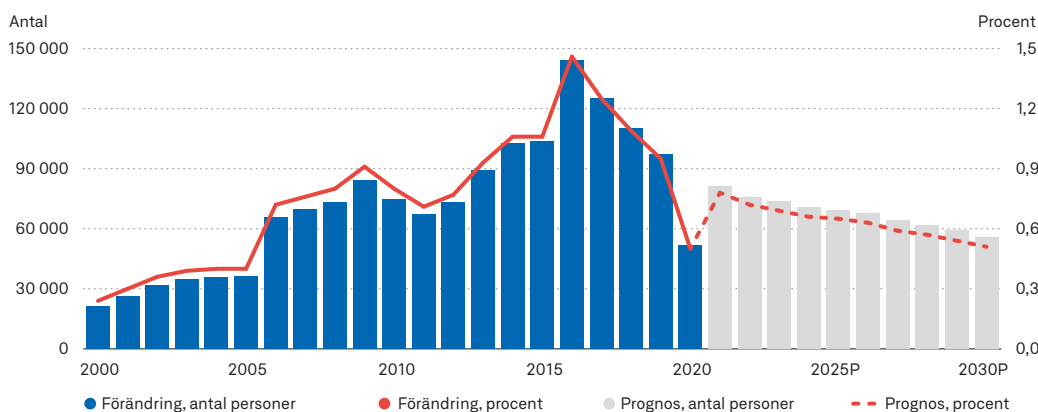
Hyresrätter är den upplåtelseform som flest kommuner anser att underskottet är mest akut inom.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER OCH EFTERFRÅGAN

Under 2020 färdigställdes enligt preliminära siffror cirka 50 400 bostäder i Sverige, varav 48 procent hyresrätter. Andelen hyresrättslägenheter har ökat markant under de senaste tio åren – 2010 var andelen hyresrätter endast 30 procent.

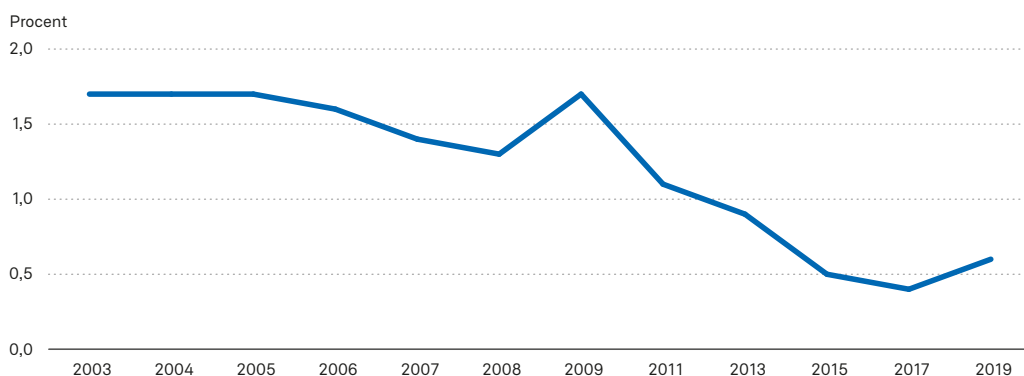
Enligt Boverkets prognos kommer behovet av nya bostäder under perioden 2018 – 2025 ligga på omkring 66 900 enheter per år, vilket ger ett underskott mot 2020 års siffror på cirka 16 400 bostäder.

Befolkningstillväxt i Sverige



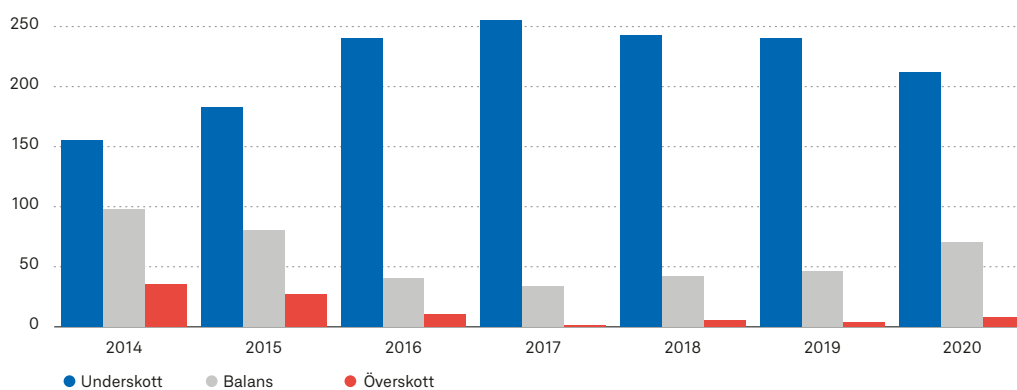
**Fortsatt
befolknings-
tillväxt**

Vakansgrader, hyreslägenheter i Sverige, procent



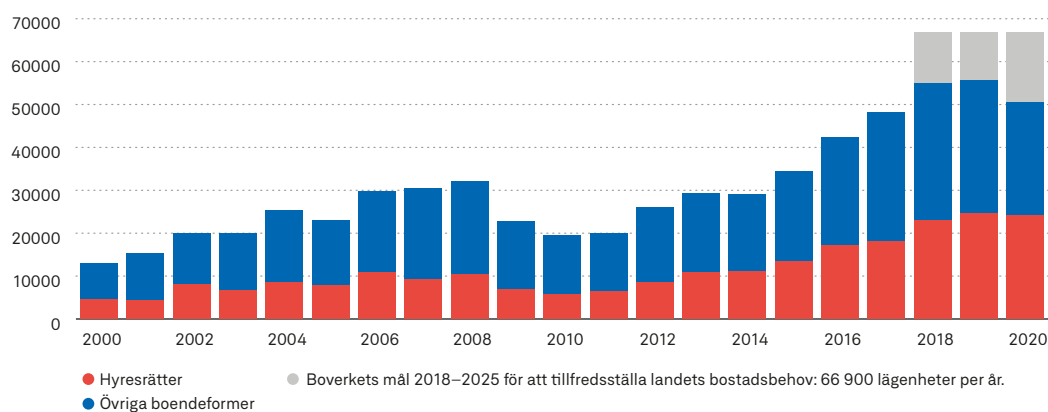
**0,6 %
vakansgrad**

Antal kommuner med underskott på bostäder



**Bostads-
brist i 212
kommuner**

Antal färdigställda lägenheter, utfall och behov



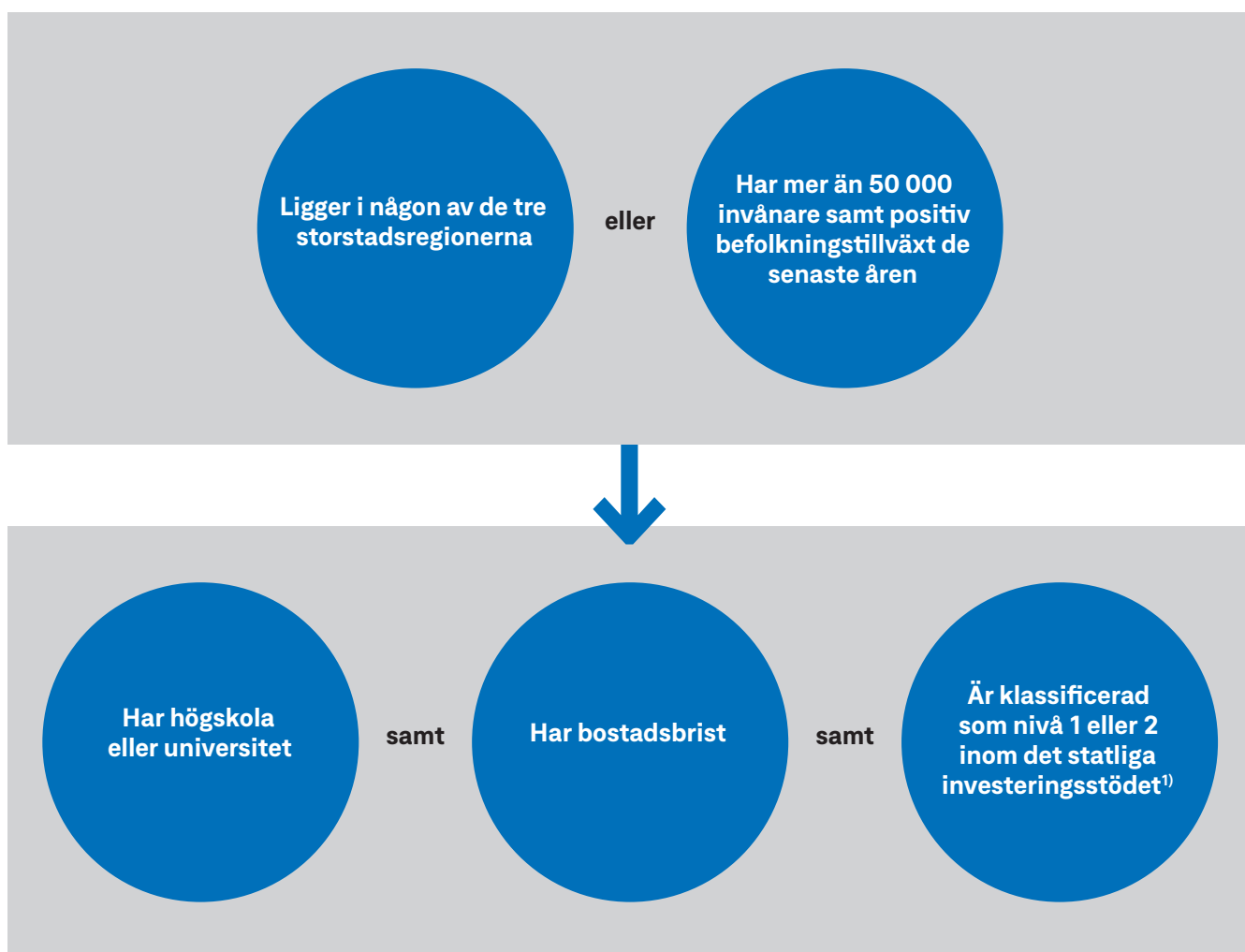
**Behov:
66 900 per år
2018–2025**

68 prioriterade kommuner från norr till söder

Boet Bostad arbetar i första hand med tillväxtorter där efterfrågan är hög oavsett konjunktur. Sedan starten 2015 har vi aktivt bearbetat cirka 70 kommuner.

Boet Bostad använder sig av en tvådelad urvalsmo-
dell för att välja kommuner där vi vill bedriva projekt.

Vi har identifierat 68 svenska kommuner som särskilt
intressanta för oss att verka i.



¹⁾ Så länge stödet är aktuellt.

13

● Region-, högskole-
och universitetsstäder

32

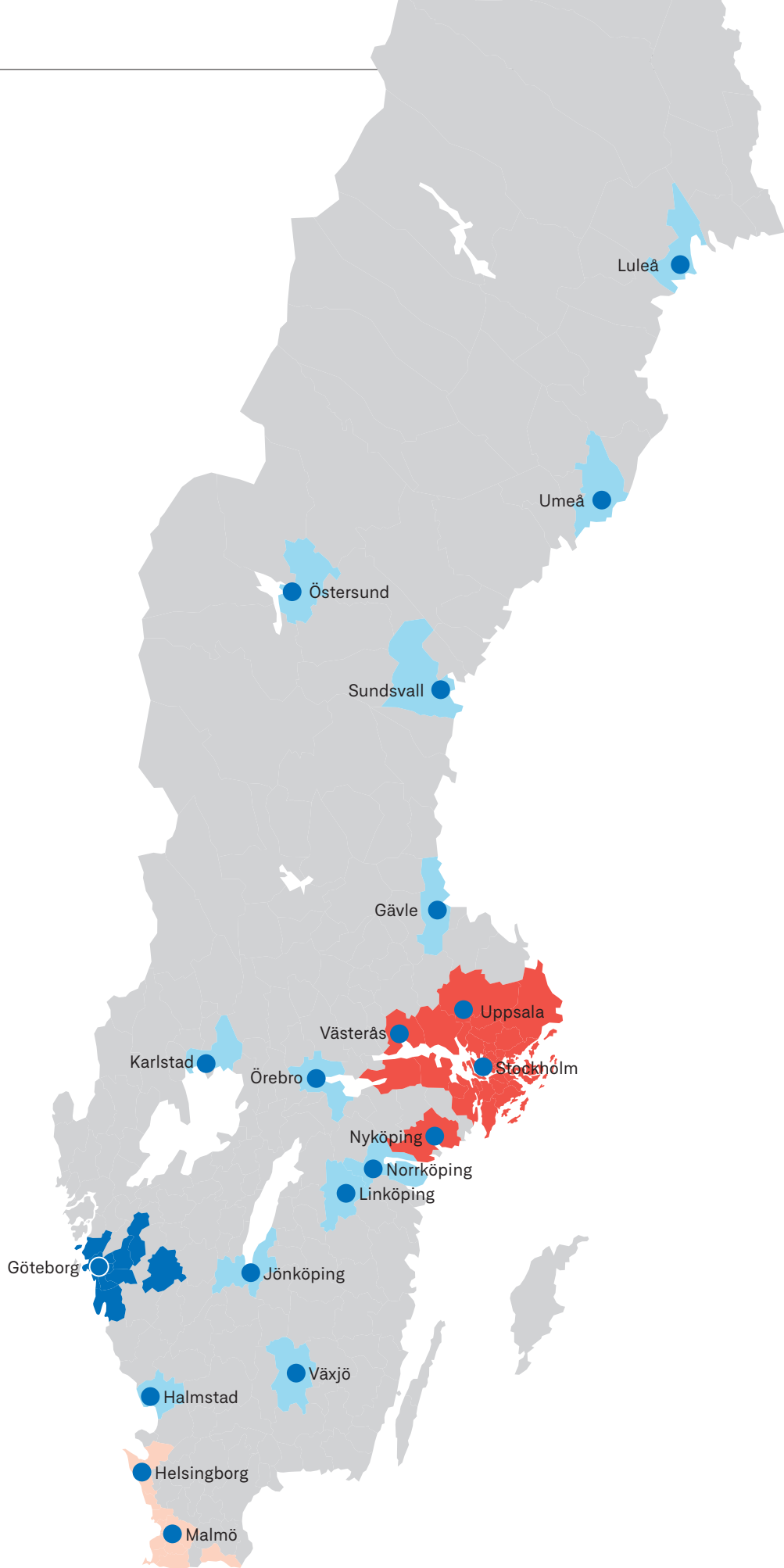
● Stockholms- och
mälardalsregionen

10

● Göteborgsregionen

13

● Öresundsregionen



Boet Bostads projekt

Pågående projekt

Introduktion	28
Luleå.....	30
Örebro	32
Umeå.....	33
Linköping.....	34
Göteborg.....	35
Hammarö	36
Ängelholm.....	37

Genomförda projekt

Norrköping.....	38
Kalmar	39



Boet Bostads projektportfölj

Boet Bostad har för närvarande åtta pågående projekt med totalt 982 bostäder. De bedöms stå färdiga för inflyttning mellan 2022 och 2025.

Boet Bostad har en stark pipeline med 982 lägenheter fördelade över åtta projekt. Ett projekt produktionsstartades under 2020, tre förväntas startas under 2021 och övriga har en förväntad byggstart 2022 eller 2023.

982

Antal bostäder i projektportföljen,
fördelat på åtta projekt

Projekt	Kommun	Område	BTA kvm	Antal bostäder	Uppskattad byggstart	Uppskattat färdig- ställande	Detaljplan
Kärrhöken	Örebro	Norra Ormesta	6 750	120	I produktion	2022	Ja
Fotbollen	Ängelholm	Fridhem	4 100	78	2021	2022	Ja
Rögrindsvägen	Hammarö	Skoghall	7 730	138	2021	2023	Ja
Filtén	Luleå	Kronandalen	8 250	154	2021	2023	Ja
Skogsvallen	Linköping	Södra Hjulsbo	5 700	110	2022	2024	Ja
Bivacken	Luleå	Kronandalen	4 400	82	2022	2024	Ja
Guldskrinet	Umeå	Haga	10 200	200	2022	2024	Planarbete pågår
Kvibergs Allé	Göteborg	Kvibergs Park	5 650	100	2023	2025	Planarbete pågår
Totalt			52 850	982			



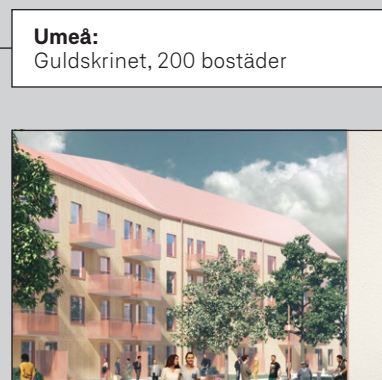
Luleå:
Bivacken, 82 bostäder



Luleå:
Filtan, 154 bostäder



Hammarö:
Rögrindsvägen, 138 bostäder



Umeå:
Guldkrinet, 200 bostäder

Göteborg:
Kvibergs Allé, 100 bostäder

Örebro:
Kärrhöken, 120 bostäder



Ängelholm:
Fotbollen, 78 bostäder



Linköping:
Skogsvallen, 110 bostäder

Luleå: Kronandalen Stadsdelscentrum

I kvarteren Filten och Bivacken i Kronandalen kommer Boet Bostad att skapa attraktiva bostäder med klimatsmarta och kostnadseffektiva lösningar och en rimlig månadskostnad.

■ Bostäderna kommer även att vara miljöcertifierade för att säkerställa projektets ekologiska hållbarhet.

Vårt förslag bygger vidare på den unika karaktären i Kronandalen och kvarteren är utformade för att skapa trivsamhet och för att vara inkluderande. En omsorgsfullt utformad omgivning i mänsklig skala bjuder in de boende till att använda och ta hand om och känna sig stolta över sin närmiljö. Gårdarna utformas med hjälp av vår landskapsarkitekt och kommer innehålla inbjudande platser för möten i vardagen, rekreation och lek.

Kvarteren kommer att innehålla en blandning av stora och små lägenheter för att tillgodose hyresgäster i livets olika skeden, och låga hyror möjliggör boende även för de grupper som har en svagare ställning på bostadsmarknaden.



PROJEKTÖVERSIKT FILTEN 1

Bedömd byggstart	2021
Bedömd yta	8 250 kvm BTA, 6 185 kvm BOA
Antal lägenheter	154 (61 1:or, 62 2:or, 25 3:or, 6 4:or)
P-platser	58

PROJEKTÖVERSIKT BIVACKEN 1

Bedömd byggstart	2022
Bedömd yta	4 400 kvm BTA, 3 300 kvm BOA
Antal lägenheter	82 (33 1:or, 32 2:or, 15 3:or, 2 4:or)
P-platser	31



Örebro: Norra Ormesta

Boet Bostad har byggstartat 120 hyresbostäder i Norra Ormesta i Örebro kommun efter att ha vunnit en markanvisningstävling. Projektet avser fastigheten Kärrhöken 1 som är del av ett större utvecklingsområde i den östra delen av staden.



■ Markanvisningen ligger ca 3,5 kilometer från Örebro centrum och ca 1,5 kilometer från Örebro universitet. Området präglas av den omedelbara närheten till naturen, med naturreservatet Oset och Rynningeviken inpå knuten och Hjälmaren cirka 500 meter bort, samtidigt som det finns goda kommunikationer in till city.

Boet Bostad skapar här attraktiva bostäder med smarta och kostnadseffektiva lösningar och en rimlig månadskostnad. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

PROJEKTÖVERSIKT KÄRRHÖKEN 1

Byggstart	2020
Bedömd yta	6 750 kvm BTA, 5 309 kvm BOA
Antal lägenheter	120 (24 1:or, 48 2:or, 48 3:or)
P-platser	57





Umeå: Guldskrinet

Guldskrinet är ett centralt exploateringsprojekt bara en dryg kilometer från Umeå centrum och har en viktig roll i Umeås förtätning och tillväxt.

Boet Bostad avser här att utveckla ett kvarter med attraktiva, yteffektiva och klimatsmarta lägenheter.

För att koppla ihop området med angränsande Bräntbergets friluftsområde, med sport- och fritidsaktiviteter året om, kommer en välkomnande passage skapas mellan kvarteren. Här kommer det erbjudas publika utrymmen för skidvallning och enkla cykelreparationer.

PROJEKTÖVERSIKT DEL AV FASTIGHETEN GULDSKRINET 1

Bedömd byggstart	2022
Bedömd yta	10 200 kvm BTA, 8 160 kvm BOA
Antal lägenheter	200 (42 1:or, 120 2:or, 38 3:or)
P-platser	90

Linköping: Skogsvallen

Boet Bostad vann i inledningen av 2021 en markanvisningstävling i Södra Hjulsbro, Linköping. Här, inom ramen för utvecklingsprojektet Skogsvallen, utvecklar vi kvarteret Näringsgrenen.

■ Södra Hjulsbro ligger cirka sju kilometer från Linköpings stadskärna, med goda bussförbindelser till stadens centrum. I närområdet finns såväl grönområden och motionsspår som skolor och övrig service.

Här utvecklar Boet Bostad kvarteret Näringsgrenen som består av fyra hyreshus med totalt 110 hyreslägenheter. Husen består av relativt små lägenheter – ettor, tvåor och treor, som alla har egen balkong eller uteplats. Byggnaderna binds samman av gemensamma, lummiga bostadsgårdar med lekplatser, grillplats, växthus, med mera.

Husen byggs i trä och har även i övrigt ett innovations- och hållbarhetsinriktat perspektiv. Ambitionen är att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.

Byggstarten är planerad till våren 2022, och inflyttning beräknas ske 2024.

PROJEKTÖVERSIKT NÄRINGSGRENEN 1

Bedömd byggstart	2022
Bedömd yta	5 700 kvm BTA, 4 300 kvm BOA
Antal lägenheter	110 (40 1:or, 50 2:or, 20 3:or)
P-platser	63





Göteborg: Kvibergs Allé

■ Boet Bostad har bjudits in att delta i ett utvecklingsprojekt i området Kvibergs Park i Göteborgs kommun. Bolaget kommer här att utveckla cirka 100 yteffektiva hyreslägenheter.

Markanvisningen ligger utmed Gärdsåsgatan ca sju kilometer från Göteborgs centrum med Gärdsås torg någon kilometer åt norr, där det bland annat finns spårvagnshållplats och annan närservice. Området har även nära till Rymdtorget och Kortedala torg med ytterligare butiker och vårdcentral.

Boet Bostad ser stora möjligheter att knyta an till Kvibergs Park, en närliggande mötesplats med inriktning på idrott, hälsa, kultur och utbildning. Här finns bland mycket annat en multisportanläggning, en klätteranläggning, världens största inomhushall för beachvolleyboll, fotbollsplaner och motionsspår.

PROJEKTÖVERSIKT KVIBERG 741:36 OCH BERGSJÖN 767:258

Bedömd byggstart	2023
Bedömd yta	5 640 kvm BTA, 4 400 kvm BOA
Antal lägenheter	100 (20 1:or, 60 2:or, 20 3:or)
P-platser	34



Hammarö: Rögrindsvägen

Boet Bostad utvecklar cirka 138 hyresbostäder i Hammarö kommuns centralort Skoghalls centrum.

■ Fastigheten är belägen mitt i Skoghalls centrum med mycket god tillgång till kommunikationer och närservice, och det är endast tio minuter till Karlstad centrum med buss. Det är cirka 100 meters gångavstånd till vårdcentral, matbutik, busshållplats och Systembolaget.

Projektet avser fastigheten Mörmon 5:73 som förvärvades av AB Hammaröbostäder 2021. Det består av två huskroppar med sju våningar och 69 lägenheter vardera.

Boet Bostad kommer att skapa attraktiva bostäder med smarta och kostnadseffektiva lösningar och en rimlig månadskostnad, bland annat genom att använda det statliga investeringsstödet.

Detaljplan finns och bygglov beräknas beviljas under våren 2021.

PROJEKTÖVERSIKT MÖRMON 5:73

Bedömd byggstart	2021
Bedömd yta	7 730 kvm BTA, 6 078 kvm BOA
Antal lägenheter	138 (54 1:or, 70 2:or, 14 3:or)
P-platser	75 st



Ängelholm: Fridhem

Boet Bostads projekt i Fridhem omfattar ett centralt kvarter och innehåller 78 lägenheter om ett till tre rum och kök.

■ Den nya stadsdelen Fridhem ligger centralt i Ängelholm, mindre än en kilometer från stadens centrum och järnvägsstation. Området har bra kollektivtrafikförbindelser och god tillgång till gång- och cykelvägar.

Genom Fridhemsområdet skapas ett centralt stråk som binder samman Ängelholms stadskärna med ytterområdena. Bostadshusen passar boende i olika åldrar, livssituation och med olika behov.

Vi har velat skapa ett kvarter som präglas av de positiva värden man förknippar med en trivsamt småstad. En komplett "stadsdel i miniatyr", som en naturlig förlängning av stadens utsträckning snarare än karaktären av ett typiskt nyproducerat ytterområde.

Byggstart beräknas till hösten 2021.

PROJEKTÖVERSIKT FOTBOLLEN 1

Bedömd byggstart	2021
Bedömd yta	4 113 kvm BTA, 3 052 kvm BOA
Antal lägenheter	78 (20 1:or, 48 2:or, 10 3:or)
P-platser	55



Söder Allé, Norrköping.

Norrköping: Söder Allé

Boet Bostad har sålt och färdigställt ett projekt i Norrköping med totalt 132 lägenheter.

■ Projektet omfattar fyra huskroppar om 132 lägenheter och 9 600 kvm BTA i Hageby, söder om stadskärnan i Norrköping.

Syftet med den nya bebyggelsen var att öka attraktiviteten i området med nyproducerade lägenheter och genom att förtäta staden.

Området har ett optimalt läge i anslutning till spårvägen och med hållplatser precis utanför dörren. Byggnaderna är anpassade för att klara den bullerproblematik som närheten till spårvägen medför.

Projektet såldes till Rikshem genom forward funding i augusti 2017. Byggstart skedde i september 2017 och projektet avslutades i september 2019. I samband med detta tog Rikshem över förvaltningen av de fyra husen.

PROJEKTÖVERSIKT SÖDER ALLÉ

Färdigställt	2019
Entreprenör	NCC
Köpare	Rikshem
Antal lägenheter	132 (42 1:or, 46 2:or, 44 3:or)
Yta, BOA	7 000 kvm



Björnbäret närmast och Tranbäret längst bort i bilden (Foto: Magnolia Bostad/Pixprovider AB).

Kalmar: Björnbäret och Tranbäret

Boet Bostads har sålt och färdigställt två projekt i Kalmar med sammanlagt 450 lägenheter.

■ Projekten Björnbäret och Tranbäret ligger intill varandra i området Snurrom, på cykelavstånd från Kalmar centrum.

Björnbäret består av 232 lägenheter, alla med egen balkong eller uteplats, och såldes till Magnolia Bostad i december 2018. Byggstart skedde 2018 och projektet avslutades 2020. Magnolia Bostad har i sin tur sålt projektet vidare till Bergavik Fastighets AB.

Tranbäret består av 218 lägenheter och såldes i september 2018 till Bolite Bostad, som ingår i Slättö-gruppen. Byggstart skedde under andra kvartalet 2019 och projektet avslutades under det tredje kvartalet 2020. Fastigheten ägs och förvaltas idag av Sveaviken Bostad AB.

PROJEKTÖVERSIKT BJÖRNBÄRET

Färdigställt	2020
Entreprenör	Derome
Köpare	Magnolia Bostad
Antal lägenheter	232 (1 – 3 rum och kök)
Yta, BOA	10 950 kvm

PROJEKTÖVERSIKT TRANBÄRET

Färdigställt	2020
Entreprenör	SIBS AB
Köpare	Bolite Bostad
Antal lägenheter	218 (1 – 3 rum och kök)
Yta, BOA	8 370 kvm

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	42
Koncernens resultaträkning	44
Koncernens rapport över totalresultat.....	44
Koncernens balansräkning	45
Förändringar i koncernens eget kapital	46
Koncernens kassaflödesanalys	47
Moderbolagets resultaträkning	48
Moderbolagets rapport över totalresultat	48
Moderbolagets balansräkning	49
Förändringar i moderbolagets eget kapital	50
Moderbolagets kassaflödesanalys	51
Tilläggsupplysningar.....	52
Underskrifter	70



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 akitekapitalet 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 Mörmön 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 återspeglaras i årsredovisningen.

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 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

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2020	2019	2018	2016/2017
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	0	900	1 518	400
Resultat efter finansiella poster	11 915	56 927	9 365	13 457
Balansräkning i tkr				
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%

Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen mervärdesskatt och saldo på skattekon-ton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

Marknadsrisker

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.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Boet Bostad Holing 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 årsstämman 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

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-12-16 –2019-12-31
Nettoomsättning	3	0	900
Övriga rörelseintäkter		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	2019-12-16 –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

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
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

Förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balan- serade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan be- stämmade 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.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-12-16 –2019-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 918	57 561
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
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	13	3 625	5 281

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 –2020-12-31	2019-12-16 –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

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			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		550	50
Summa bundet eget kapital		550	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
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

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat
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.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2020-01-01 –2020-12-31	2019-12-16 –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

Tilläggsupplysningar

NOT 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

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

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

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

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

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

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

Det är koncernens första årsredovisning enligt IFRS med tidpunkt för övergång 1 januari 2019. Koncernen tillämpade tidigare bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 STANDARDS, 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.

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 värderings-tidpunkten.
- 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.

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. Vinst eller förlust hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

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 transak-

tionen 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.

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 överlätas 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 produktions-tiden.

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas 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 färdigställs.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 kom-

mer 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. Eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelser 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 vär-

derade 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:

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.

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 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

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

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

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		Moderbolaget	
	2020	2019	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%

NOT 6 Upplysning 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

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
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

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 (+)
Driftutbetalningar (-)
Driftöverskott (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.

Driftutbetalningarna

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet

för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

NOT 10 Andra långfristiga fordringar

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
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.

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 räntnivåer. 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.

KREDITRISKER

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.

MARKNADSRISKER

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.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen 2020	Verkligt värde via resultat- räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaff- ningsvärde	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 anskaff- ningsvärde	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

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 ¹⁾	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

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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

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 BFAR 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 BFAR 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 BFAR 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

er 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.

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2019 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

Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2019-01-01 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

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2019-12-31 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

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 vinst-disposition

Till årsstämman 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

Underskrifter

Stockholm den 9 april 2021

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Ferdinand Grumme
Verkställande direktör, styrelseledamot

Anders Längnäs
Styrelseledamot

Magnus Agervald
Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2021

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Boet Bostad Holding AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–69 i detta dokument. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedö-

mer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter

är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Boet Bostad Holding AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den

löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 9 april 2021

Patrik Högström
Auktoriserad revisor



Kontakt

Rimbogatan 8
114 32 Stockholm

E-post

info@boetbostad.se

Hemsida

www.boetbostad.se

Ferdinand Grumme, VD:

Telefon: 0704-46 24 06

E-post: ferdinand.grumme@boetbostad.se

BOET BOSTAD | ÅRSREDOVISNING 2020

Projektledning, design och textbearbetning

Paues Media

Foto

Dennis Ersöz, Paul Björkman

Repro och tryck

Taberg Media Group, Stockholm 2021



