



2021

” Vi skapar bostäder åt alla och bidrar till en fungerande och effektiv bostadsmarknad. Att skapa attraktiva och hållbara boenden på ett kostnads-effektivt sätt är vår drivkraft.

FERDINAND GRUMME, VD

65 178

Projektportföljens bruttototalarea per 2022-03-31, kvm
(2021-03-31: 52 780 kvm)

1 206

Antal bostäder i projektportföljen per 2022-03-31
(2021-03-31: 982 st)

9

Antal projekt i projektportföljen per
2022-03-31 (2021-03-31: 8 st)

NYCKELTAL BOET BOSTAD

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	0	0	900	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	46 701	11 915	56 927	9 365
Eget kapital, tkr	245 932	90 339	64 382	21 249
Balansomslutning, tkr	393 143	113 256	79 045	35 140
Soliditet, %	62,6	79,8	81,4	60,5

BOET BOSTAD är ett nytänkande företag som arbetar med att bygga nya hyresbostäder med rimlig hyra på tillväxtorter runtom i Sverige.

Vår effektiva arbetsprocess och helhetstänkande ger oss förutsättningar att utveckla goda livsmiljöer med klimatsmarta och yteffektiva hus.

2021

MARS Genomförde nyemission om sammanlagt 29,1 mkr.

MARS Vann markanvisningstävling omfattande cirka 110 lägenheter i området Hjulsbro i Linköpings kommun.

MARS Tog upp ett markförvärvslån om 6,9 mkr och förvärvade fastigheten Hammarö Mörmon 5:73.

APRIL Valde in Magnus Agervald och Anders Längnäs samt Ann Öberg i styrelsen på extrastämma i mars respektive ordinarie bolagsstämma i april.

JUNI Tecknade avtal med Derome Husproduktion AB avseende totalentreprenad för 78 lägenheter i projektet Fotbollen 1 i Ängelholm.

JUNI Utökade projekten Luleå Filten 1 och Luleå Bivacken 1 med sammanlagt cirka 120 lägenheter genom bättre utnyttjandegrad av byggrätterna.

JUNI Bygglov beviljades för projektet Rögrindsvägen om 138 lägenheter i Hammarö.

SEPTEMBER Genomförde nyemission om sammanlagt 91,1 mkr under perioden september–december.

DECEMBER Tillträdde fastigheten Fotbollen 1 i Ängelholm.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

FEBRUARI K2A Knaust & Andersson Fastigheter (publ) tecknade nyemitterade aktier för 53,4 mkr, motsvarande 10,3 procent av aktierna (1,6 procent av rösterna) i Boet Bostad.

MARS Vann markanvisningstävling omfattande cirka 116 st lägenheter i området Vikaholm i Växjö kommun.

MARS Tillträdde fastigheten Näringsgrenen 1 i Linköping.

○ Pågående projekt
● Genomfört projekt

INNEHÅLL

2021 i korthet	
VD har ordet.....	2

Vår verksamhet.....	4
Affärsidé	6
Affärsmodell, strategi och mål.....	8
Hållbarhet	10
Vår arbetsprocess.....	14
Risker och riskhantering	16

Var vi bygger och varför	20
Marknad.....	22
Prioriterade orter	24
Projektportfölj	26
Pågående projekt:	
Örebro	28
Ängelholm	30
Hammarö	32
Linköping	34
Luleå	36
Umeå	40
Växjö	42
Göteborg	44
Genomförda projekt:	
Norrköping	46
Kalmar	47

Bolagsstyrning.....	48
Bolagsstyrningsrapport.....	50
Ägare och bolagsstruktur	52
Styrelse.....	54

Finansiell information och räkenskaper	56
Förvaltningsberättelse	58
Koncernens resultaträkning	60
Koncernens rapport över totalresultat	60
Koncernens balansräkning	61
Förändringar i koncernens eget kapital	62
Koncernens kassaflödesanalys.....	63
Moderbolagets resultaträkning.....	64
Moderbolagets rapport över totalresultat	64
Moderbolagets balansräkning.....	65
Förändringar i moderbolagets eget kapital	66
Moderbolagets kassaflödesanalys	67
Tilläggsupplysningar	68
Underskrifter	82
Revisionsberättelse.....	83

Bolagsordning	86
Kontaktuppgifter.....	87

Fler nya spadtag för lägenheter med rimliga hyror

Fortfarande är bristen på hyreslägenheter stor i Sverige, framför allt för människor som har svårt att betala höga hyror. Boet Bostad fortsätter att starta byggprojekt och skaffa byggrätter för att erbjuda fler en bostad. Under 2021 tog vi första spadtaget i Ängelholm samt förvärvade nya projekt i Luleå och Linköping.

Det gångna året präglades precis som året dessförinnan av coronapandemin, även om effekterna klingade av under året i takt med att allt fler människor blev vaccinerade och därmed skyddade från allvarlig sjukdom.

Boet Bostads verksamhet påverkades bara i begränsad omfattning av pandemin, men vi märker däremot en gradvis förändring av efterfrågemönstret för bostäder. De senaste åren har distansarbete blivit vanligare, vilket fört med sig en ökad utflyttning från innerstadsområden i storstäder till pendlingsorter och regionstäder. Tekniska lösningar som möjliggör arbete hemifrån får fler att premiära bostadsyta och närhet till natur och friluftsliv. Boet Bostads fokus på kranskommuner i storstadsområden samt region- och universitetsstäder gör att vi ser en ökande efterfrågan på våra bostäder.

Växande fastighetsbestånd

Vi är fortfarande ett relativt ungt fastighetsbolag med ett växande bestånd av hyresfastigheter. Målsättningen är att ha 1 350 lägenheter under förvaltning 2025 och samtidigt fortsätta att löpande förvärva nya byggrätter och byggstarta nya projekt.

I november tog vi det första spadtaget i Ängelholm, där vi bygger 78 hyresrätter. Under året utökade vi också vår projektportfölj med drygt 200 byggrätter i Luleå och Linköping. Vi går in i 2022 med en projektportfölj om totalt cirka 1 200 lägenheter, fördelat på nio projekt i åtta orter. Våra första lägenheter står klara för inflyttning

2022 och vi planerar att starta ytterligare tre projekt om totalt 450 lägenheter under detta år.

Bostadsbristen i Sverige är fortsatt akut i så gott som samtliga orter vi fokuserar på, och den drivs dels av inflyttningen till orter med arbetstillfällen eller möjlighet till högre studier, dels av en orolig omvärld. Migrationsverket bedömer att upp till 200 000 flyktingar från Ukraina kan komma att söka skydd i Sverige fram till sommaren 2022, vilket ökar trycket på bostadsmarknaden ytterligare.

Smarta lösningar ger rimliga hyror

Vi sätter vårt sociala hållbarhetsarbete högt, vilket framför allt innebär att vi bygger bostäder som folk faktiskt har råd att bo i, och förmedlar våra lägenheter enligt allmännyttiga principer. Vid inkomstbedömningar räknar vi in stöd från samhället och vi förmedlar våra lägenheter genom den kommunala bostadskön, där det finns en sådan. I alla våra projekt lägger vi dessutom tid och resurser på att utforma trygga och attraktiva boendemiljöer med gemensamma uteplatser, möjlighet till lek och generösa grönytor för samvaro.

Att vi kan erbjuda rimliga hyror beror på att vi håller byggkostnaderna nere genom att arbeta tätt med arkitekter och entreprenörer redan från ett tidigt skede i byggprocessen samt använder standardiserade byggsystem och beprövade lösningar. Låga hyror är även bra för oss som fastighetsägare och hyresvärd, eftersom de ger lägre vakanser och mindre omflyttning i vårt fastighetsbestånd.



För att bygga nya hyresrätter behöver vi tillgång till mark, och trots hård konkurrens fortsätter vi att vinna kommunala markanvisningstävlingar i attraktiva lägen i tillväxtorter.



Miljöklassat och klimatsmart

Alla våra byggnader certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och har så låg energiförbrukning att de klassas som nära-nollenergibyggnader enligt Boverkets definition. Vi är ganska ensamma på den svenska bostadsmarknaden om att bygga ett fastighetsbestånd som består uteslutande av miljöklassade och klimatsmarta hus. Det innebär att klimatavtrycket i byggprojekten begränsas, att vi ställer höga krav på våra underleverantörer vad gäller materialval och byggteknik samt att fastigheternas energiförbrukning hålls nere, vilket är bra för både för miljön och ekonomin.

För att bygga fler nya hyresrätter behöver vi tillgång till mark, och trots hård konkurrens fortsätter vi att vinna kommunala markanvisningstävlingar i attraktiva lägen i tillväxtorter. Vi ser våra framgångar som ett kvitto på att vår inriktning på hållbara hyresbostäder med rimlig hyra uppskattas av kommunerna. Sedan 2015 har vi fått sammanlagt tolv markanvisningar med nästan 2 000 bostäder, det vill säga två tävlingar och cirka 250 bostäder per år. Eftersom vi växer och återkommer i tävlingar år efter år ökar vår trovärdighet som en etablerad samarbetspartner och därmed sannolikheten för att vi ska kunna fortsätta förvärva ny mark på detta sätt.

Stärkt ägande och finansiell ställning

Vi har under det gångna året utökat vår ägarkrets väsentligt och har nu nästan 50 ägare som tillsammans investerat närmare 200 miljoner kronor i företaget. Särskilt stolta är vi över engagemanget från vår branschkollega K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), som sedan februari 2022 är Boet Bostads tredje största ägare efter de två grundarna. Tillsammans med de projektvinster vi har i bolaget finns nu en mycket stabil finansiell grund att bygga vidare på. Det öppnar även möjligheter att förvärva byggrätter på den privata marknaden och därigenom accelerera tillväxten ytterligare.

Det nya året har börjat lovande med en vunnen markanvisning i Växjö, och vi ser mycket fram emot vår fortsatta resa tillsammans med anställda, investerare och övriga samarbetspartners.

Stockholm i mars 2022

Ferdinand Grumme
VD

Vår verksamhet

Affärsidé.....	6
Strategi och mål	8
Hållbarhet	10
Vår arbetsprocess	14
Risker och riskhantering	16





Vi behövs på den svenska bostadsmarknaden

Genom att bygga hyresrätter med en rimlig månadskostnad ger Boet Bostad fler människor möjlighet att hitta ett eget boende. Vi erbjuder alternativ till bostadsrätter och dyra hyresrätter, vilket skapar mångfald på bostadsmarknaden.

Boet Bostads affärsidé är att utveckla och förvalta hyresbostäder med hyror som de flesta har råd med. Merparten av de bostäder i flerbostadshus som byggs idag är antingen bostadsrätter eller dyra hyresrätter, medan de som söker bostad till stor del är unga vuxna, nyanlända och andra mindre betalningsstarka grupper.

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.

Våra bostadsprojekt är från allra första början av byggprocessen inriktad på hyresgästernas månadskostnad. Vi arbetar medvetet och effektivt för att skapa bostäder som är kvadratsmarta, genomtänkta och flexibla. För oss innebär det stor funktion på smart yta, som också kan omdisponeras efter olika livssituationer. Dessutom lämnar det kvar pengar på kontot efter att hyran är betald.

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 människor 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.

Hållbarhet

Vi tar socialt ansvar för boende och område, bland annat genom att fokusera på trygghet. Vi skapar ekonomisk hållbarhet, både för hyresgästerna och oss själva. Och som byggare har vi stora möjligheter att ta vårt ansvar för miljömässig hållbarhet.



Vi arbetar medvetet och effektivt för att skapa bostäder som är kvadratsmarta, genomtänkta och flexibla. För oss innebär det stor funktion på smart yta, som också kan omdisponeras efter olika livssituationer.



Tillgång

Det byggs många nya bostäder, men det som byggs är ofta bostadsrätter som kräver en kapitalinsats eller hyresrätter med höga så kallade presumptionshyror.

Efterfrågan

Bostadsbristen är fortfarande hög, särskilt i landets storstadsområden och tillväxtorter och bland mindre betalningsstarka grupper som unga vuxna, nyanlända och äldre som vill bo kvar i sitt område.

Boet Bostads lösning

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



Affärsmodell som kombinerar hög lönsamhet med låg risk

Boet Bostad uppför och förvaltar hyresfastigheter i noga utvalda lägen på tillväxtorter, vilket skapar stabila kassaflöden och bygger eget kapital. Vår affärsmodell kombinerar hög avkastning med låg finansiell och operationell risk.

Boet Bostad är ett långsiktigt fastighetsutvecklingsbolag vars verksamhet är att utveckla flerbostadshus upplåtna med hyresrätt för egen förvaltning. Vi 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 förvaltade beståndet.

STRATEGISK INRIKTNING

• Lönsam och uthållig tillväxt

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

Efter en initial uppbyggnadsfas, då nuvarande projektportfölj utvecklas för egen förvaltning, beräknas verksamheten vara självfinansierad genom starka kassaflöden från förvaltningsverksamheten.

• Engagerad organisation och ägare

Organisationen är effektiv, med ledningen som delägare. Industriell kompetens är knuten till bolaget genom ägare, styrelse och partners.

• Hållbarhet integreras

Vi integrerar hållbarhet i vår affärsverksamhet, men hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Vårt övergripande mål är att skapa mångfald på bostadsmarknaden genom att erbjuda hyresrätter som fler har råd att bo i.

• Utdelning

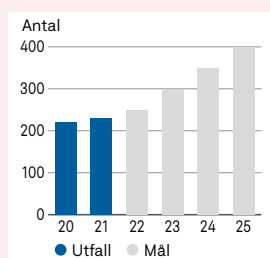
Verksamhetens överskott återinvesteras under uppbyggnadsskedet i verksamheten, vilket gör att bolaget kommer att vara återhållsamt med utdelning till och med verksamhetsåret 2024. Från 2025 bedöms full utdelning kunna ske för A- och B-aktier.



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 förvaltade beståndet.

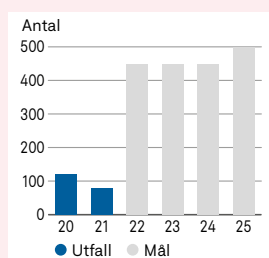
Verksamhetsmål

Förvärv



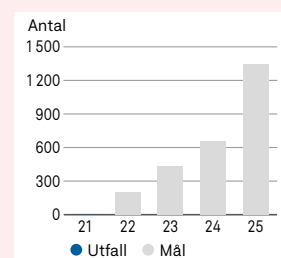
- 2020 och 2021 anskaffades 220 respektive 230 byggrätter.
- Mål 2022–2025: successivt öka antalet anskaffade byggrätter till 400 per år.
- Långsiktigt mål: att anskaffa minst 500 byggrätter per år.

Byggstarter



- Under 2020 och 2021 byggstartades sammanlagt cirka 200 lägenheter.
- Mål 2022–2024: byggstarta 450 bostäder per år.
- Långsiktigt mål: att byggstarta minst 500 bostäder per år.

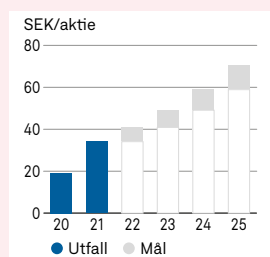
Förvaltade bostäder



- Vid utgången av 2025 är målet att förvalta minst 1 350 bostäder.

Finansiella mål

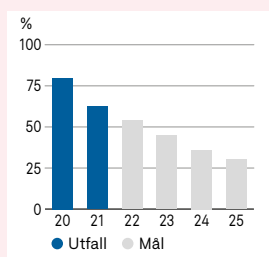
Substansvärde



- Tillväxt i substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie ska, i genomsnitt under perioden 2021–2025, uppgå till minst 20% per år.

Utfall 2021: 78%

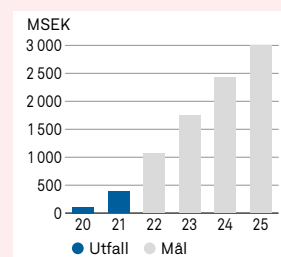
Soliditet



- Soliditeten för koncernen ska inte understiga 30%.

Utfall 2021: 63%

Balansomslutning



- Balansomslutningen för koncernen ska uppgå till minst 3 000 mkr år 2025.

Utfall 2021: 393 mkr

Hållbarhetsmål

- All nyproduktion ska miljöcertifieras.

Hållbart boende för alla

Boet Bostad tar ett långsiktigt ansvar som fastighetsägare och verkar för flera olika dimensioner av hållbarhet. Vi vill till exempel att hyresmarknaden ska vara öppen för alla, att våra byggprocesser ska vara effektiva och att vårt avtryck på klimatet ska begränsas.

Arbetet med social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet ingår naturligt i vår verksamhet, och vi samverkar med andra aktörer för att öka effekterna av vad vi själva kan bidra med. Vi strävar efter att alla våra hus ska vara certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

Social hållbarhet

Grunden för Boet Bostads verksamhet är att bidra till en hyresmarknad som är öppen, transparent och tillgänglig för alla. Vi drivs av att bidra till mångfald och integration genom att bygga bostäder som alla har råd att bo i, inklusive exempelvis unga vuxna och nyanlända som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Om det finns behov av äldreboenden, förskolor eller LSS-boende i våra bostadsområden ser vi gärna över möjligheten att bygga även detta, för att skapa en inkluderande miljö. Just nu uppför vi till exempel ett boende anpassat för äldre i Hammarö kommun utanför Karlstad.

Vi ställer rimliga krav på bostadssökandes ekonomi och använder inte schablonmässiga inkomstkrav. Det räcker med att det är sannolikt att hyresgästen kan betala hyran, baserat på en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald. Försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in i hushållets disponibla medel.

Vi utformar gårdar med inbjudande, gröna platser för möten i vardagen, rekreation och lek. Möblering och grillplatser bidrar. Variation i rumslighet ger också möjlighet till platser i avskildhet. Gårdsmiljöerna utformas med ett

tydligt barnperspektiv anpassat till förutsättningarna i området. Utomhusmiljöerna främjar interaktionen mellan barn och vuxna och underlättar vardagslivet.

När vi bygger våra hus strävar vi efter att skapa trygghet, bland annat genom att förebygga brott. I vissa av våra projekt kommer en husvärd att fylla en viktig social funktion som bidrar till delaktighet och ansvarskänsla hos övriga boende. Denna person, som också utför viss fastighetsskötsel, har tidigare stått utanför den ordinarie arbetsmarknaden och erbjuds en lägenhet med reducerad hyra hos oss. Även i byggskedet kommer vi, genom att ställa krav på entreprenören, att verka för att skapa arbetstillfällen som främjar integration i samhället.

Ekonomisk hållbarhet

Vi ser våra projekt som långsiktiga åtaganden och behåller alla fastigheter för egen förvaltning. Vi driver all utveckling själva och anlitar lokala aktörer för förvaltning.

Våra bostäder har låg månadshyra jämfört med många andra nyproducerade objekt, vilket är möjligt på grund av våra genomtänkta och effektiva byggprocesser som också tar hänsyn till att bostäderna ska vara lätta att förvalta. Vi väljer material som är bra utifrån miljö- och hälsoaspekter, installerar lättskötta och lättförvaltade tekniska system, samt har en flexibel utformning av lägenheterna som gör det lätt att bygga om ifall behoven ändras. Det är framför allt bra för de boende, men också för dem som har sin arbetsplats i fastigheten och för oss som långsiktiga ägare.



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



Miljöbyggnad silver

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Systemet ägs och genomförs av Sweden Green Building Council. Certifieringen innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part, med regelbundna uppföljningar.

Vid mätningarna kontrolleras bland annat energianvändning och att el och värme kommer från miljösäkra alternativ. Andra faktorer är inomhusmiljöns luftkvalité, ventilation, radonhalt, dagsljus och fukt. Byggnadsmaterialen måste dokumenteras korrekt och de värsta kemikalierna får inte finnas när man bygger nytt.

Presterar en byggnad en bra bit över de satta värdena kan den nå upp till Silver, vilket också är målet för Boet Bostad. Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.





Angeelica Holm är CFO och hållbarhetsansvarig på Boet Bostad.

Genom att erbjuda låga månadskostnader för våra hyresgäster skapar vi möjligheter för dem att få pengar över till annat nära hyran är betald, till exempel ett sparande som skapar trygghet eller att resa och upptäcka världen. Dessutom bidrar våra låga hyresnivåer till ekonomisk stabilitet för fastigheten, då både vakansrisk och omsättning av hyresgäster blir lägre när det inte är alltför dyrt att bo.

Miljömässig hållbarhet

Alla byggprojekt är miljöpåverkande, och vi vill begränsa de negativa effekterna av Boet Bostads nyproduktion initialt och över byggnadens livstid.

Vi bygger hus med låg energiförbrukning och våra projekt certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller annan likvärdig standard. Husen vi bygger har en energianvändning som motsvarar 56 procent av Boverkets krav vid nybyggnation, vilket innebär att de är så kallade nära-nollenergihus. Vi ställer också höga krav på våra entreprenörer och leverantörer samt väljer hållbara material. Vi skapar grönytor och bereder marken väl för att hantera dagvatten, vilket motverkar översvämning. I de projekt där det är möjligt placeras solceller på taket.

Det ska vara lätt för våra boende att ha en hållbar livsstil. Vi utformar byggprojekten för att främja gång-, cykel och kollektivtrafik, återvinning, källsortering och delningsekonomi. För att förenkla sopsorteringen ser vi exempelvis till att det finns plats för olika sopfraktioner redan i bostaden och att miljörummen blir trevliga, ljusa, välutrustade och placerade på ett lämpligt ställe. Genom individuell mätning och debitering av värme och tappvarmevatten, kombinerat med en app i telefonen, kan hyresgästerna bli mer medvetna om hur de påverkar miljön och vad det kostar.

Vi arbetar aktivt med bilpooler, cykelpooler och fastighetsuppkoppling mot lokaltrafikbolag för turinformation. Genom att arbeta aktivt för att minska våra boendes bilanvändning begränsar vi behovet av parkeringsplatser och kan i stället göra mer plats för mötesplatser, grönska eller aktivitetsytor.

HÅLLBARHETSPOLICY

Boet Bostad tar ett långsiktigt ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö. Vi vill bidra till att samhället utvecklas i en hållbar riktning.

Ekonomisk hållbarhet

Vår långsiktiga hållbarhetsstrategi ger en naturlig grund för ekonomiskt hållbar tillväxt. Vår målsättning är att säkra den långsiktiga tillväxten utan negativa konsekvenser för ekologisk och social hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

Vi tar ansvar för en hållbar utveckling på de orter där vi verkar och för den påverkan som fastighetsdriften har på den globala miljön.

- **Nybyggnation:** Vi jobbar med hållbara material, använder resurser som energi och vatten så effektivt som möjligt och bygger våra bostäder med hög miljöstandard.
- **Fastighetsförvaltning:** Vi fokuserar på energianvändning och avfallshantering, med mera.

Social hållbarhet

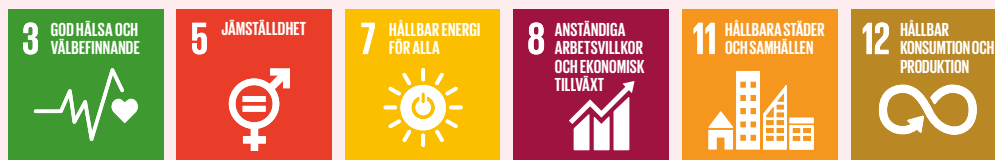
Boet Bostad vill vara en engagerad part på de orter där vi är verksamma och vi samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners för att uppnå detta.

Internt inom företaget handlar det om om våra medarbetare ska må bra, utvecklas och trivas samt att de ska kunna uppnå en bra balans mellan arbete och fritid.

Hållbart företagande

Boet Bostad verkar för en hållbar utveckling av den egna verksamheten och av samhället i stort. Det sker genom fokus på kvalitet och effektiv resursförbrukning, värdeskapande förbättringsarbete och kundorienterad verksamhetsutveckling. Beslut, åtgärder och agerande ska ske på ett sådant sätt att bolaget vinner samhällets, branschens och kundernas förtroende, nu och i framtiden.

Medarbetarna skall ha tydliga mål för verksamheten, väl definierade arbetsuppgifter och befogenheter samt förutsättningar att kunna utföra sina uppdrag på bästa möjliga sätt.



FN:S GLOBALA MÅL I AGENDA 2030

Vi arbetar aktivt med FN:s globala mål i Agenda 2030. Vi har valt ut sex prioriterade mål som ligger nära vår verksamhet och där vi har störst möjlighet att bidra.

Mål 3– God hälsa och välbefinnande

En god och säker arbetsmiljö är en viktig faktor för människors hälsa och välbefinnande. Vi på Boet Bostad ställer höga krav på oss själva, våra leverantörer och samarbetspartners med hänseende på hållbarhet, miljöfrågor och arbetsmiljö.

Mål 5 – Jämställdhet

Våra medarbetare är centrala för vår framtida utveckling, och jämställdhet är en viktig framgångsfaktor. Vi arbetar aktivt med jämställdhet och likabehandling och vi strävar efter en jämställd organisation.

Mål 7– Hållbar energi för alla

Boet Bostad arbetar ständigt att effektivisera användningen av energi och göra goda val för miljön. Vi har högt uppsatta mål för att minska energianvändningen per kvadratmeter i våra fastigheter.

Mål 8– Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Boet Bostad strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna är engagerade, trivs och mår bra. Vi verkar för en god och säker arbetsmiljö för alla, såväl för våra egna och våra hyresgästers medarbetare som för dem som arbetar för oss i våra byggprojekt.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Boet Bostad tar ansvar för ett miljö- och klimatomåttligt hållbart samhälle. Tillsammans med många samarbetspartners, utvecklar vi hållbara städer där människor mår bra och trivs. Genom att utveckla hyresbostäder utvecklar Boet Bostad samhällen och bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor.

Mål 12– Hållbar konsumtion och produktion

Boet Bostads ställer som krav på sina totalentreprenörer att fastigheterna minst ska uppfylla kraven enligt Miljö Byggnad Silver. Detta innebär högt ställda krav när det gäller exempelvis energieffektivitet. Miljöbyggnad Silver ställer även krav när det gäller val och dokumentation av byggnadsmaterial i syfte att undvika skadliga eller miljöfarliga ämnen i de färdiga fastigheterna.

En aktiv roll i samhället

Boet Bostad samverkar med andra aktörer i samhället för att utveckla bostadssektorn och samhällsbyggandet i stort.

Sweden Green Building Council

Boet Bostad är medlem i Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande, som också ingår i ett globalt nätverk. Sweden Green Building Council, SGBC, erbjuder verktyg och utbildning i miljöcertifiering av byggnader och stadsdelar för att utveckla och påverka bebyggelsen så att den blir mer hållbar, och skapa byggnader och platser som ger människor sunda miljöer att leva, arbeta och leka i.

Tryggare Sverige/BoTryggt 2030

Stiftelsen Tryggare Sverige är en partipolitiskt och religiöst obunden organisation vars mål är 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. Stiftelsen ligger bakom BoTryggt2030, en standard i form av en handbok för brottsförebyggande arbete i bostadsområden som utvecklats i samarbete mellan fastighetsägare, branschorganisationer och kommuner. Boet Bostad har bidragit till att ta fram handboken, vars syfte är att säkerställa att framtida stadsmiljöer är säkra och trygga att leva i.

Handelskammaren

Vi samarbetar med Handelskammarens fastighetsgrupp i regionerna Syd, Väst respektive Stockholm, bland annat för att gemensamt uppmärksamma bostadsbristen i Sverige. Handelskamrarna arbetar aktivt med lobbyverksamhet mot politiker.

Politiker

Boet Bostad har även direktkontakt med politiker på lokal och riksnivå för att informera om vad som skulle kunna underlätta för oss att bygga hyresrätter och därmed motverka bostadsbrist.

En genomtänkt och effektiv arbetsprocess

Våra bostadsprojekt är väl genomtänkta och utformas redan från start med utgångspunkten att bygga smart med kvalitet. Vi skaffar mark huvudsakligen från kommuner och arbetar nära byggentreprenörerna för att tillsammans skapa en effektiv arbetsprocess.

Boet Bostads arbetssätt är grundläggande för att vi ska kunna leva upp till vår vision om att skapa bostäder som alla har råd att bo i. Vårt genomtänkta synsätt präglar såväl markanskaffning och fastighetsutveckling som produktion och förvaltning.

Markanskaffning

Eftersom Boet Bostad är inriktat på att bygga bostäder med låg hyra anskaffar vi främst kommunal mark, vilket sker genom direktanvisningar eller markanvisningstävlingar. Processen börjar med en analys av den berörda kommunens kvaliteter, behov och utvecklingsplaner, enskilda fastigheter och större utvecklingsområden. Det viktigaste i detta skede är att projektet verkar uppfylla våra krav på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Därefter följer förhandlingar och ett eventuellt förvärv.

Kommuner som prioriterar att erbjuda en mångfald av boendeformer värdesätter ofta Boet Bostads inriktning på rimligare hyror, vilket är ett sätt att göra bostäderna tillgängliga för fler.

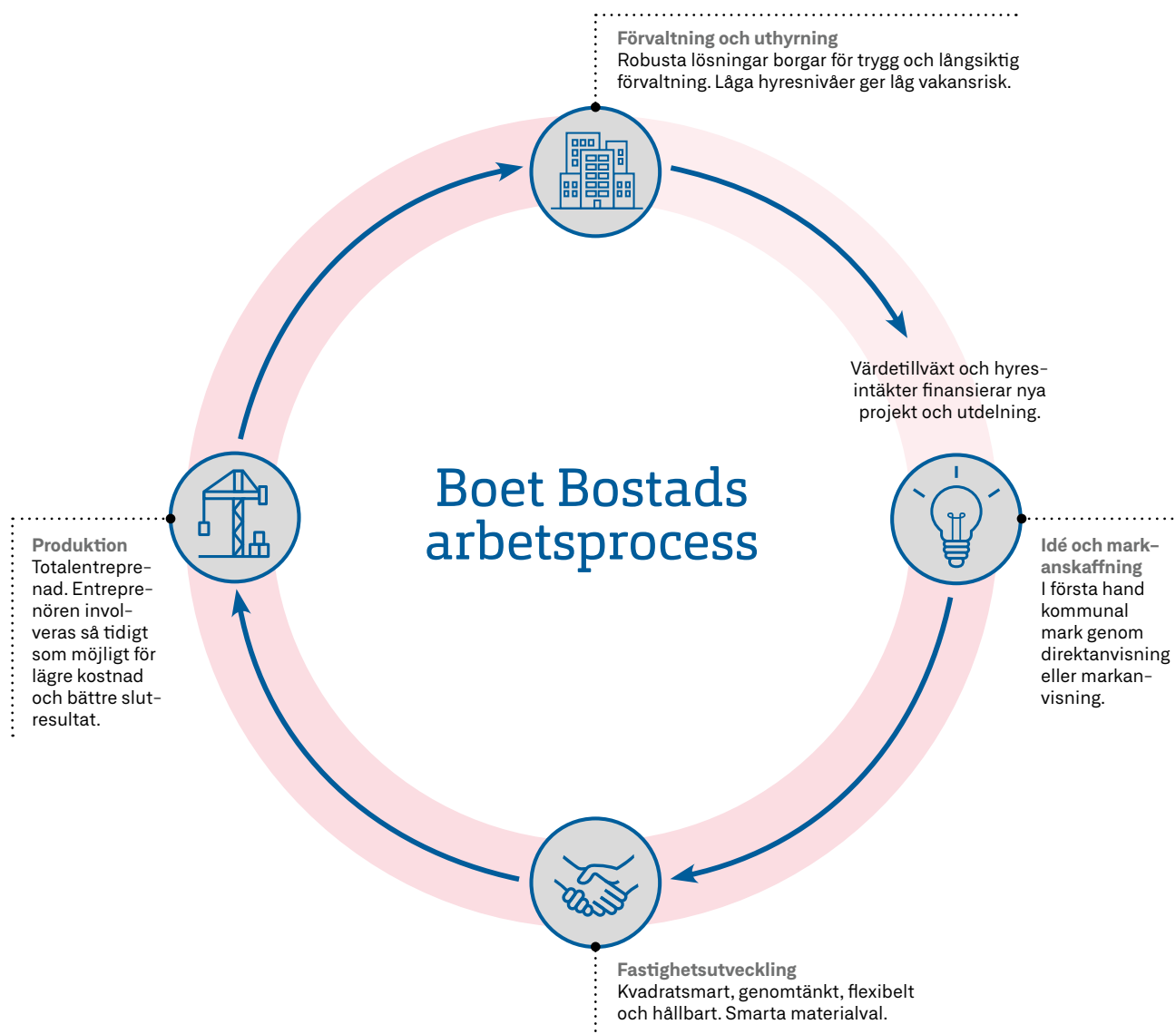
Att köpa mark från privata fastighetsägare är något som vi kontinuerligt utvärderar men hittills inte gjort. De ser, till skillnad från kommunerna, inte något mervärde i att acceptera en lägre köpeskilling för marken än den som de kan få från aktörer som bygger bostadsrätter, alternativt hyresrätter med höga presumtionshyror. Prisnivån på privat mark blir därför högre.

Fastighetsutveckling

För att våra hyresgäster ska få boenden med hög kvalitet i attraktiva stadsdelar ser vi till varje fastighets och områdes unika förutsättningar. De bostäder vi utformar och uppför är kvadratsmarta, genomtänkta och flexibla. Vi undviker fördyrande lösningar som oregelbundna huskroppar eller smala hus som läcker värme. Däremot erbjuder vi mycket funktion på varje yta, och bostäder som kan disponeras om och blir större eller mindre beroende på livssituation. Vi utformar fastigheter med hög arkitektonisk kvalitet och prioriterar hållbarhet vad gäller såväl insida som utsida. Fina material som ökar trivseln i lägenheterna behöver inte vara dyra, vi väljer inte bort kvalitet utan tänker smart.



Kommuner som prioriterar att erbjuda en mångfald av boendeformer värdesätter ofta Boet Bostads inriktning på rimligare hyror, vilket är ett sätt att göra bostäderna tillgängliga för fler.



Produktion

Byggnationen handlas alltid upp på totalentreprenad som omfattar projektering, byggsystem och utförande. Vi involverar entreprenörerna i ett så tidigt skede som möjligt, vanligen redan inför markanskaffningen, för att kunna dra nytta av deras kompetens i utvecklingsarbetet. De kan bland annat hjälpa oss att identifiera och ta bort onödigt kostnadsdrivande projektdelar. Det leder till lägre kostnader och ett bättre slutresultat.

Tidigt i processen kommunicerar vi till entreprenören vilka kostnadsramar som gäller och utformar projektet utifrån dessa förutsättningar, inte tvärtom. Den önskade entreprenadkostnaden beräknas med utgångspunkt från projektets unika ekonomiska förutsättningar.

Förvaltning och uthyrning

Våra bostäder ska vara lätta att sköta på lång sikt och vi använder oss därför av robusta lösningar som borgar för trygg och långsiktig förvaltning. Det är bra för oss som ägare, för dem som har fastigheten som arbetsplats, och framför allt för de boende.

För att vi ska ha 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 för att vi ska ha en trygg förvaltning som är tillgänglig såväl för oss själva som för de boende. Våra låga hyresnivåer bidrar till ekonomisk stabilitet, då både vakansrisk och omsättning av hyresgäster blir lägre när det inte är alltför dyrt att bo.

Strukturerat arbete med att begränsa bolagets risker

Som fastighetsbolag på bostadsmarknaden möter Boet Bostad bland annat kommersiella risker som är förknippade med marktillgång, planprocesser och vakanser, samt finansierings- och hållbarhetsrisker. Vi arbetar strukturerat för att begränsa risker i samtliga led.

Boet Bostads strukturerade riskhantering delas in i de fyra huvudgrupperna Strategiska, Operativa, Finansiella respektive Hållbarhetsrisker. I varje kategori har vi valt ut några fokusområden som är särskilt relevanta för vår verksamhet.

Strategiska risker rör främst tillgången till mark för nya projekt, kommersiella risker vid markanskaffning och planrisker. Vi arbetar aktivt med markanskaffning, gör noggranna förstudier med detaljerade projektkalkyler och villkorar markförvärv.

Operativa risker är bland annat förknippade med kostnader för våra byggprojekt. Vi använder fastprisavtal

med etablerade entreprenörer och kräver att de ställer garantier. Genom vår inriktning på låga hyresnivåer i våra fastigheter begränsar vi riskerna för intäktsbortfall genom vakanser – våra hyresgäster har råd att bo kvar. Det är också positivt för förvaltningskostnaderna.

Finansiella risker är kopplade till finansiering, inte minst räntehöjningar och berör expanderande fastighetsbolag i större utsträckning än andra bolag. Detta behöver mötas med en spridning på olika finansieringskällor.

Hållbarhetsrisker är också påtagliga för alla företag i vår bransch, eftersom byggprojekt är miljöpåverkande genom bland annat materialanvändningen. Vi arbetar medvetet med detta, och miljöcertifierar till exempel våra hus enligt standarden Miljöbyggnad Silver.



Liksom hos många andra växande fastighetsbolag är Boet Bostads främsta risker förknippade med tillgången till mark och finansieringen av våra projekt. Men vi arbetar aktivt med hanteringen av alla de risker vi identifierat.

STRATEGISKA RISKER

RISK	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
Tillgång till nya projekt			
Begränsad tillgång till kommunal mark för nyproduktion av bostäder kan dämpa Boet Bostads tillväxt.	- Proaktiv och löpande dialog med kommuner. - Kontinuerlig analys av marknadsläget.	Låg	Hög
Kommersiella risker vid markanskaffning			
Oönskat ekonomiskt utfall av påbörjade projekt.	- Inför varje markförvärv upprättar Boet Bostad en investeringskalkyl med tydligt definierade ekonomiska trösklar för att säkerställa projektets kommersiella lönsamhet. - Ett bindande överlåtelseavtal föregås alltid av en noggrann due diligence ur teknisk, legal, miljö- och skattemässig synpunkt.	Låg	Hög
Planrisk			
Kommunens detaljplanearbete avbryts eller fördröjs.	Förvärv av mark i tidiga skeden villkoras till dess att detaljplanen vinner laga kraft. På avtalsdagen erlägger Boet Bostad en handpenning, vanligtvis 5–10 procent. Slutlikvid erläggs först när projektets detaljplan har vunnit laga kraft eller bygglov har beviljats.	Låg	Medel
Politiska beslut och regeländringar			
Politiska beslut och regeländringar kan leda till ändrade förutsättningar för bolagets verksamhet.	- Boet Bostad följer aktivt utvecklingen av lagar, regler och praxis. - Analys av eventuella effekter och om möjligt proaktivt agerande. - Robust affärsidé och arbetssätt begränsar bolagets känslighet för förändringar.	Medel	Medel
Värdering av tillgångar			
Att faktiska värdet på tillgångarna faller och påkallar att tillgångens värde skrivs ned. De tillgångar i koncernens balansräkning som är väsentliga är främst fastighetsrelaterade såsom Förvaltningsfastigheter.	- Förvaltningsfastigheter värderas kontinuerligt och förändringar i värde får ett direkt genomslag i resultat- och balansräkningen. - De av fastighetens värde drivande parametrar som går att påverka (uthyrningsgrad, hyresnivåer, motpartsrisker, m. m.) bearbetas kontinuerligt för att minimera risken att värdet på fastighetsportföljen minskar.	Medel	Hög
Makroekonomisk instabilitet			
Fastighetsmarknad påverkas i hög utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom allmän konjunktur-utveckling, utveckling på de finansiella marknaderna, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt på bostäder, förändring i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Makroekonomiska och geografiska risker hanteras genom analys av omvärlden, trender och drivkrafter som påverkar bolaget samt de mikromarknader där bolaget innehar eller överväger att förvärva fastigheter.	Medel	Medel

OPERATIVA RISKER

RISK	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
Produktion			
Oförutsedda kostnader för nyproduktion.	- Boet Bostad begränsar kostnader genom att handla upp produktion uteslutande genom totalentreprenadavtal till fast pris av välnummerade och finansiellt starka entreprenadbolag. - Entreprenören avkrävs tydliga prestationsgarantier, till exempel en moderbolags- eller bankgaranti.	Medel	Låg
Hyresintäkter och vakanser			
Hyresgäster flyttar ut och vakanser uppstår.	Bolagets låga hyresnivåer skapar förutsättningar för att hyresgästerna ska bo kvar länge. Begränsad vakansrisk och omflyttningsfrekvens leder till stabila intäkter samt lägre drift- och underhållskostnader.	Låg	Medel

RISK	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
Fastighetskostnader			
Oförutsedda kostnader för reparation och underhåll.	• Underhållsplaner för samtliga fastigheter. • Lokal teknisk förvaltning handlas upp från rikstäckande bolag, vilket säkerställer en långsiktig trygg förvaltning. • Begränsad vakansrisk och omflyttningsfrekvens leder till lägre drift- och underhållskostnader. • Energieffektiva miljöcertifierade fastigheter.	Låg	Låg
Skatterisker			
Boet Bostad har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytande över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjlighet att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Koncernen påverkas även av ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis eller krav på ett flertal andra områden, exempelvis byggnation eller miljö.	• Boet följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen. För att minimera effekterna av ny eller ändrad skattelagstiftningen används expertis inom skattefrågor.	Låg	Hög

FINANSIELLA RISKER

RISK	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
Finansieringsrisk			
Finansiering kan inte erhållas, eller erhålls till kraftigt ökade kostnader.	• Användning av flera olika finansieringsformer och -källor. • Styrelsen utvärderar löpande spridningen av kapitalbindningen samt storleken på låneramar och placeringar.	Medel	Hög
Likviditetsrisk			
Risk för att det inte finns likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden.	• Interna likviditetsprognoser upprättas löpande. • Ekonomisk förvaltning sköts av Boet Bostad centralt för att säkerställa full insyn och kontroll över ekonomin i varje enskild fastighet.	Låg	Hög
Ränterisker			
Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstituten marginaler samt Boet Bostads strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att Boet Bostads ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger eller om bolaget binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	• Boet Bostad har en finanspolicy som fastställs av styrelsen som reglerar bindingsstruktur och användning av räntederivat.	Medel	Medel
Finansiell rapportering			
Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut för Boet Bostad men också för externa parter såsom långivare och investerare.	• Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. • God intern kontroll med såväl förbyggande åtgärder som uppföljningskontroller. • Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk. • Extern revision.	Låg	Hög

HÅLLBARHETSRIKER

RISK	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
Miljöpåverkan			
Boet Bostads verksamhet, både nyproduktion och fastighetsförvaltning, påverkar miljön på olika sätt.	• Nya projekt certifieras enligt standarden Miljöbyggnad Silver. • Användning av el från förnybara källor. • Energianvändning som motsvarar 56 procent av Boverkets krav vid nybyggnation, vilket innebär att fastigheterna är så kallade "nära-nollenergihus". • Främjar en hållbar livsstil i bolagets bostadsfastigheter.	Låg	Hög
Klimatförändringar			
Klimatförändringar med exempelvis ökad nederbörd kan komma att öka bolagets kostnader för fuktskador och kräva investeringar för att motverka påverkan.	• Nya projekt certifieras enligt standarden Miljöbyggnad Silver. • Skapar grönytor och bereder marken väl för att hantera dagvatten, vilket motverkar översvämning. • Medveten bevakning. Dessa risker kan öka på sikt.	Låg	Hög



Inflyttning i oktober

Produktion av projektet Kärrhöken i Norra Ormesta, Örebro, inleddes i oktober 2020 och befinner sig nu i sitt slutskede. I september färdigställs bygget, och i oktober börjar hyresgästerna flytta in i de 120 lägenheterna.

De tre huskropparna inrymmer 24 ettor, 48 tvåor och 48 treor. Om behoven skulle förändras med tiden finns möjlighet att slå ihop två lägenheter till en större.

Då denna rapport publicerades (mitten av april 2022) var intresset från potentiella hyresgäster mycket stort – de flesta lägenheterna var redan tingsade.



Var vi bygger och varför

Marknad	22
Prioriterade orter	24
Projektportfölj.....	26
Pågående projekt:	
Örebro	28
Ängelholm	30
Hammarö	32
Linköping	34
Luleå	36
Umeå.....	40
Växjö	42
Göteborg	44
Genomförda projekt:	
Norrköping	46
Kalmar	47



Stor efterfrågan på hyresrätter i svenska tillväxtorter

I svenska tillväxtorter råder brist på bostäder, inte minst hyreslägenheter. Fortsatt befolkningstillväxt och låga vakansgrader ger därför mycket goda förutsättningar för nyproduktion av hyresrätter.

Byggandet släpar efter och priserna på bostadsrätter och småhus är höga i Sverige. Hyresrätter går nästan inte att få tag i på tillväxtorter, vilket hämmar den ekonomiska tillväxten på orten, och i Sverige som helhet. Efterfrågan på hyreslägenheter bedöms vara fortsatt hög. Kommunernas begränsade resurser för att göra byggbar mark tillgänglig hämmar delvis utvecklingen.

Växande befolkning

De fem senaste åren har Sveriges befolkningen enligt SCB ökat med cirka 1,2 procent årligen. Sedan 2000-talets början har Sveriges befolkning ökat med cirka 1,4 miljoner invånare. Befolkningstillväxten förväntas fortsätta, dock något långsammare. Om tio år beräknas folkmängden ha ökat med omkring en miljon människor. Med ett redan betydande underskott finns ett stort behov av bostäder, i synnerhet i landets storstäder och tillväxtregioner.

Små vakanser

Väldigt få hyreslägenheter står outhyrda i Sverige. Förklaringen till den låga vakansgraden är bland annat en lång period av underskott i bostadsbyggandet och en stark

befolkningstillväxt. I storstäderna är vakanserna så låga som 0,1 procent, medan merparten av vakanserna finns i kommuner med färre än 75 000 invånare.

Bostadsbrist i Sveriges kommuner

Sverige har ett generellt underskott på bostäder. I Boverkets årliga undersökning Bostadsmarknadsenkäten tillfrågas Sveriges samtliga kommuner om hur bostadssituationen ser ut i respektive kommun. I rapporten från 2021 uppger 207 (212) kommuner, motsvarande 71 procent, 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.

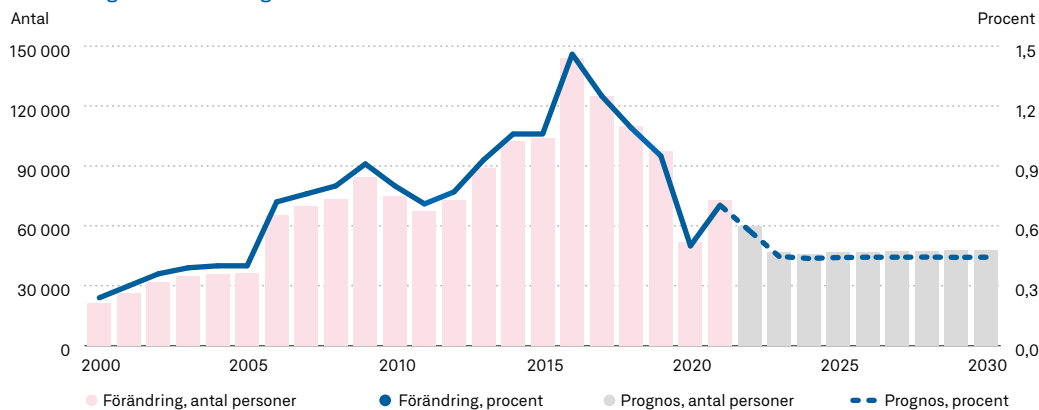
Nyproduktion av bostäder och efterfrågan

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.



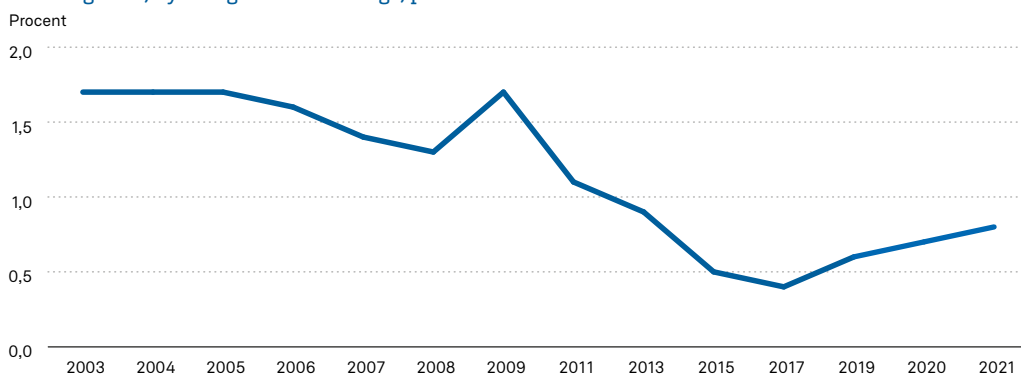
Hyresrätter går nästan inte att få tag i på tillväxtorter, vilket hämmar den ekonomiska tillväxten på orten, och i Sverige som helhet. Efterfrågan på hyreslägenheter bedöms vara fortsatt hög.

Befolkningstillväxt i Sverige



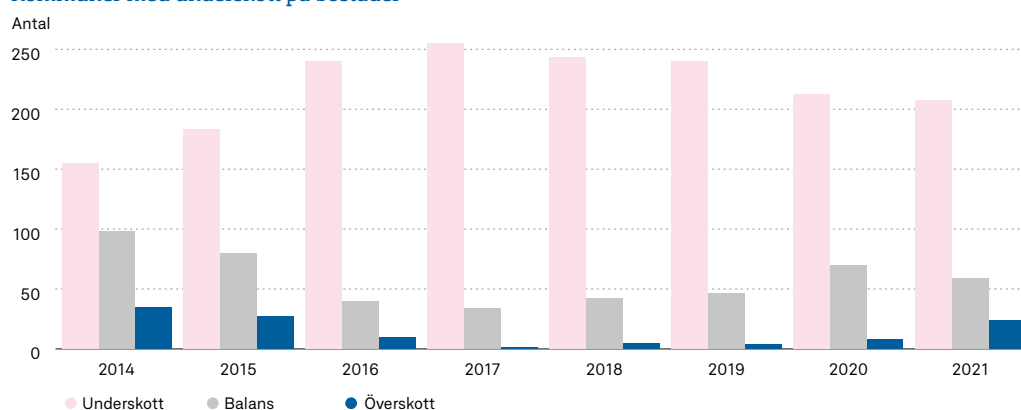
**Fortsatt
befolknings-
tillväxt**

Vakansgrader, hyreslägenheter i Sverige, procent



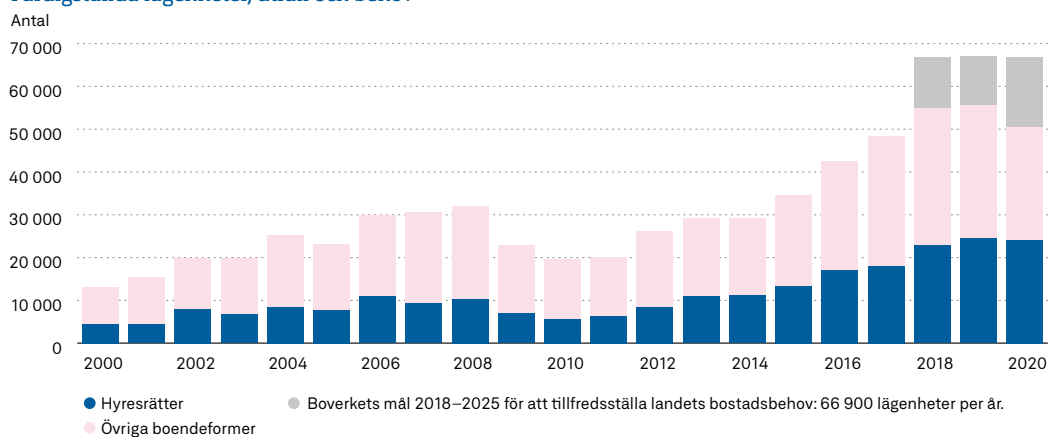
**0,8 %
vakansgrad**

Kommuner med underskott på bostäder



**Bostads-
brist i 207
kommuner**

Färdigställda lägenheter, utfall och behov



**Behov:
66 900 per år
2018–2025**

Uppgifter för 2021 var ännu inte tillgängliga vid rapportens publicerande.

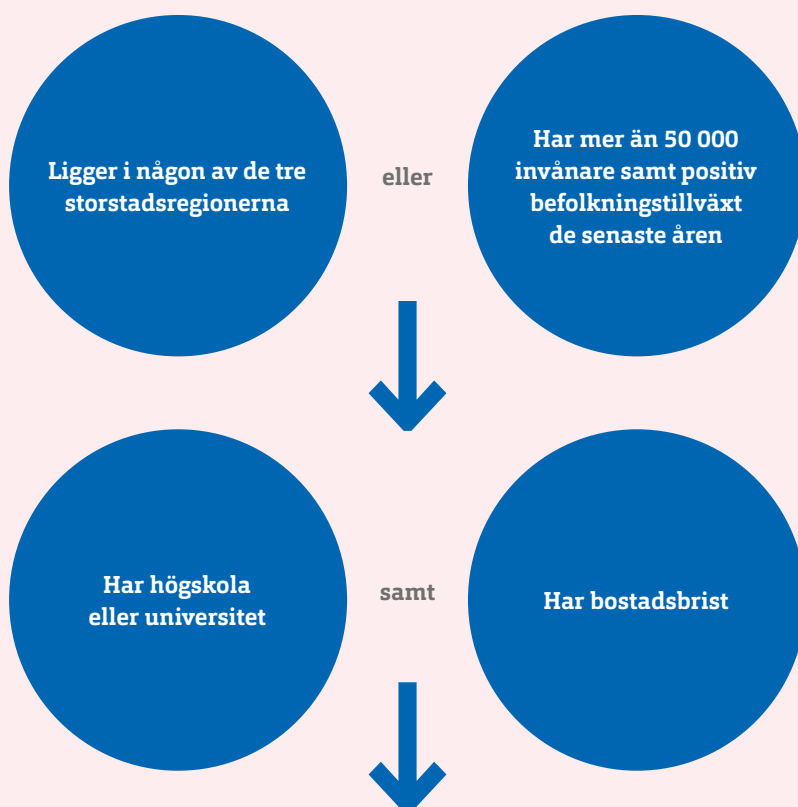
69 prioriterade kommuner från norr till söder

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

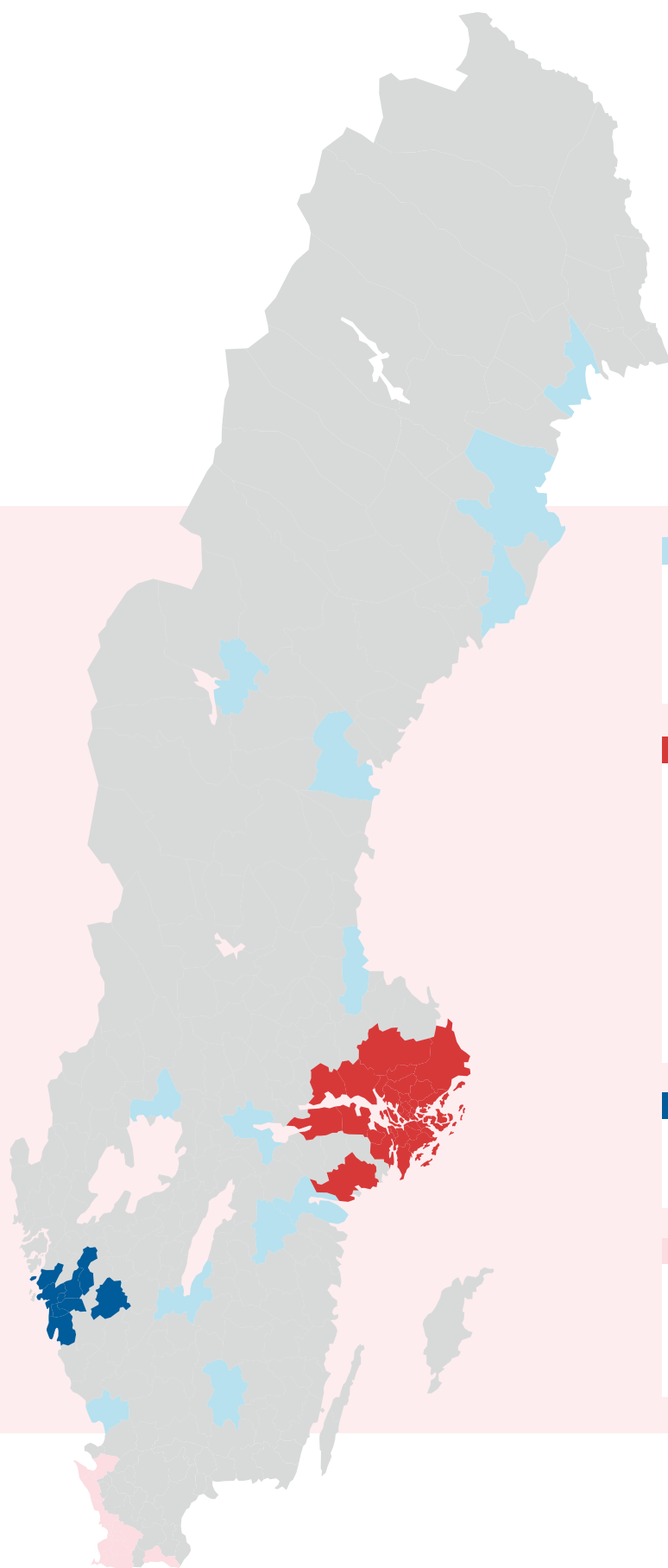
Boet Bostad använder sig av en tvådelad urvalsmodell för att välja kommuner där vi vill bedriva projekt. Vi har

identifierat 69 svenska kommuner som särskilt intressanta för oss att verka i.

Boet Bostads urvalsprocess



Prioriterad kommun som är särskilt intressant för Boet Bostad



13 region-, högske- och universitetsstäder

- | | | |
|-------------|--------------|-------------|
| • Gävle | • Luleå | • Växjö |
| • Halmstad | • Norrköping | • Örebro |
| • Jönköping | • Skellefteå | • Östersund |
| • Karlstad | • Sundsvall | |
| • Linköping | • Umeå | |

34 kommuner i Stockholms- och Mälardalsregionen

- | | | |
|--------------|--------------|----------------|
| • Botkyrka | • Norrtälje | • Tyresö |
| • Danderyd | • Nykvarn | • Täby |
| • Ekerö | • Nyköping | • Upplands |
| • Enköping | • Nynäshamn | • Väsby |
| • Eskilstuna | • Salem | • Upplands-Bro |
| • Haninge | • Sigtuna | • Uppsala |
| • Huddinge | • Sollentuna | • Vallentuna |
| • Håbo | • Solna | • Vaxholm |
| • Järfälla | • Stockholm | • Värmdö |
| • Knivsta | • Strängnäs | • Västerås |
| • Lidingö | • Sundbyberg | • Österåker |
| • Nacka | • Södertälje | |

7 kommuner i Göteborgsregionen

- | | | |
|------------|-----------|-------------|
| • Borås | • Kungälv | • Mölndal |
| • Göteborg | | • Uddevalla |
| • Herryda | | |

15 kommuner i Öresundsregionen

- | | | |
|---------------|--------------|--------------|
| • Arlöv | • Landskrona | • Trelleborg |
| • Helsingborg | • Lomma | • Vellinge |
| • Jönköping | • Lund | • Växjö |
| • Klippan | • Malmö | • Ystad |
| • Kävlinge | • Svedala | • Ängelholm |

Boet Bostads projektportfölj

Boet Bostad hade per den 31 december 2021 åtta pågående projekt, totalt 1 090 bostäder, i sin projektportfölj. Under det första kvartalet 2022 vann vi en markanvisning avseende ett projekt med 116 bostäder i Växjö. Därmed omfattar portföljen idag nio projekt och 1 206 bostäder.

Boet Bostad har en stark pipeline med 1 206 lägenheter fördelade över nio projekt. Projektet i Norra Ormesta, Örebro, färdigställs i september 2022 och ytterligare tre projekt byggstartas under året. Övriga har en förväntad byggstart 2023 eller 2024.

1 206

Antal bostäder i projektportföljen, fördelat på nio projekt

BOET BOSTADS PROJEKTPORTFÖLJ

Kommun	Område	Projektnamn	BTA kvm	Antal bostäder	Uppskattad byggstart	Uppskattat färdigställande	Detaljplan
Örebro	Norra Ormesta	Kärrhöken 1	6 750	120	I produktion	2022	Ja
Ängelholm	Fridhem	Fotbollen 1	4 100	78	I produktion	2022	Ja
Hammarö	Skoghall	Rögrindsvägen	7 730	138	2022	2024	Ja
Linköping	Skogsvallen	Skogsvallen	5 710	99	2022	2023	Ja
Luleå	Kronandalen	Filtén 1	10 807	225	2022	2024	Ja
Luleå	Kronandalen	Bivacken 1	6 661	130	2023	2025	Ja
Umeå	Haga	Guldskrinet	10 200	200	2023	2025	Planarbete pågår
Växjö	Vikaholm	Tamburen 8	7 570	116	2023	2025	Ja
Göteborg	Kvibergs Park	Kviberg	5 650	100	2024	2025	Planarbete pågår
Totalt			65 178	1 206			



Ormesta, Örebro



Haga, Umeå



Skogsvallen, Linköping



Vikaholm, Växjö



Kvibergs Park, Göteborg



Rögrindsvägen, Hammarö



Kronandalen, Luleå

ÖREBRO | NORRA ORMESTA

Under 2022 flyttar hyresgästerna in i 120 färdiga lägenheter i Norra Ormesta, Örebro kommun. Projektet avser fastigheten Kärrhöken 1 som är del av ett större utvecklingsområde i den östra delen av staden.

Om Örebro

Örebro är Sveriges sjätte största kommun och har närmare 160 000 invånare och en växande befolkning. Kommunen är en av de allra starkaste marknaderna i Mälardalen. Näringslivet är starkt och stadens universitet har 15 000 studenter.

Framtidsutsikter

Fram till 2030 beräknas den årliga nettoinflyttningen till Örebro vara 1 400 personer, enligt SCB. Trots att nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren visar Boverkets bostadsmarknadsenkät att det råder fortsatt underskott på bostäder.

Stadsdelen Norra Ormesta

Norra Ormesta är ett större utvecklingsområde i Örebros östra del, 3,5 kilometer från centrum och 1,5 kilometer från Örebro universitet. Området präglas av den omedelbara närheten till naturen, med naturreservatet Oset och Rynningeviken inpå knuten och Hjälmarens 500 meter bort, samtidigt som kommunikationerna in till city är goda.

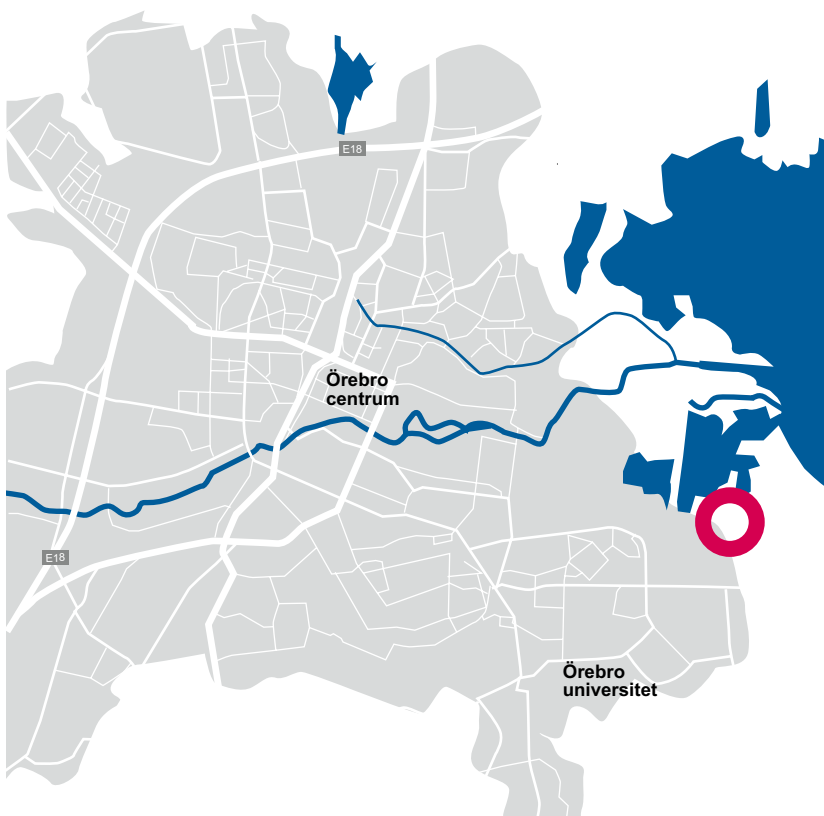
I Oset och Rynningevikens naturreservat finns ett rikt fågel- och växtliv, betande djur, rastplatser och grillplatser. Genom hela naturreservatet löper en gång- och cykelväg utmed sjökanten.

Boet Bostads projekt

I fastigheten Kärrhöken 1 har vi skapat ettor, tvåor och treor med smarta och kostnadseffektiva lösningar och en rimlig månadskostnad. På längre sikt finns möjlighet att slå ihop två lägenheter till en större för att möta förändrade behov.

Hållbarhet

Projektet är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver och präglas av ett naturnära läge som medverkar till hög livskvalitet. Kopplingen till naturreservatet är en viktig ingrediens i utformningen av utemiljön, och lokal växtlighet sprids genom gårdsrummet som en mjuk övergång. En rimlig månadskostnad gör lägenheterna tillgängliga för en bred målgrupp, vilket bidrar till en ökad mångfald på bostadsmarknaden.



PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
I produktion

Bedömt färdigställande
2022

Bedömd yta
6 750 kvm BTA
5 309 kvm BOA

Antal lägenheter
120 (24 1:or, 48 2:or, 48 3:or)



ÄNGELHOLM | FRIDHEM

I november 2021 påbörjades arbetet med 78 nya lägenheter i det växande nya bostadsområdet Fridhem i Ängelholms kommun. Projektet kallas Fotbollen 1, och framtida hyresgäster kommer att ha cykelavstånd till stranden.

Om Ängelholm

Ängelholm i nordvästra Skåne har ett havsnära läge i Öresundsregionen och har cirka 44 000 invånare och en växande befolkning.

Framtidsutsikter

Trots att nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren visar Boverkets bostadsmarknadsenkät att det råder fortsatt underskott på bostäder i kommunen.

Stadsdelen Fridhem

Den nya stadsdelen Fridhem ligger centralt i Ängelholm, mindre än en kilometer från stadens centrum med järnvägsstation och några kilometer från sandstranden vid havet. Fridhem har bra kollektivtrafikförbindelser och god tillgång till gång och cykelvägar. Genom Fridhemsområdet skapas ett centralt stråk som binder samman Ängelholms stadskärna med ytterområdena.



Boet Bostads projekt

Vi skapar ett kvarter som präglas av de positiva värden man förknippar med en trivsamt småstad. Det blir en komplett stadsdel i miniatyr som utgör en naturlig förlängning av staden, snarare än ett typiskt nyproducerat ytterområde.

Lägenheterna blir moderna med genomtänkta planlösningar, smakfulla ytskikt och god standard. I alla lägenheter ingår tvättmaskin/torktumlare, diskmaskin samt mikrovågsugn. De flesta lägenheter har balkong eller uteplats.

Hållbarhet

Projektet certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, och småstadskaraktern medverkar till hög livskvalitet. Lägenheterna uppförs med statligt investeringsstöd. En rimlig månads-kostnad gör lägenheterna tillgängliga för en bred målgrupp, vilket bidrar till en ökad mångfald på bostadsmarknaden.

PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
I produktion

Bedömt färdigställande
2022

Bedömd yta
4 100 kvm BTA
3 052 kvm BOA

Antal lägenheter
78 (20 1:or, 48 2:or, 10 3:or)



HAMMARÖ | RÖGRINDSVÄGEN

Boet Bostad bygger 138 hyresbostäder i Hammarö kommun, tio minuter från Karlstad centrum. Projektet avser fastigheten Mörmon 5:73 på Rögrindsvägen, en del av ett utvecklingsområde i centralorten Skoghall.

Om Hammarö

Hammarö kommun ligger på en halvö i Vänern utanför Karlstad. Hammarös näringsliv domineras av pappersbruket Skoghallsverken eller Skoghalls Bruk, i dag ägt av Stora Enso.

Framtidsutsikter

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det råder fortsatt underskott på hyresrätter i Karlstad och Hammarö.

Om Skoghall

Skoghall är centralort i Hammarö kommun och beläget på den norra delen av Hammarön, med en lång kust ut till Vänern.

Boet Bostads projekt

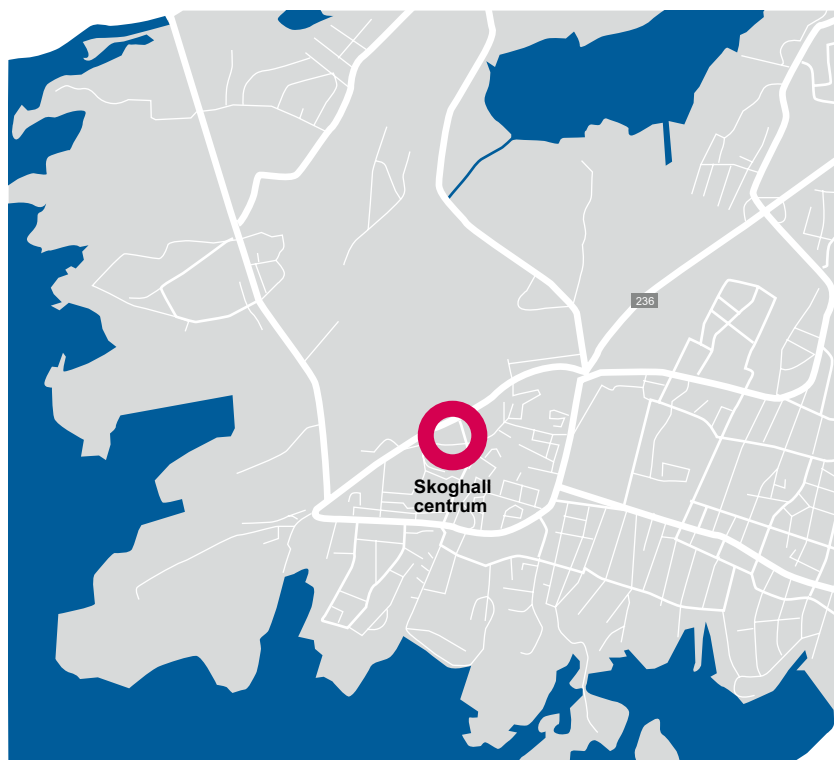
Projektet avser fastigheten Mörmon 5:73 och består av två huskroppar med sju våningar och 69 lägenheter vardera. Fastigheten är belägen mitt i Skoghalls centrum med mycket god tillgång till kommunikationer och närservice, och det är endast tio minuter till Karlstad centrum med buss. Det är cirka 100 meters gångavstånd till vårdcentral, matbutik, busshållplats och Systembolaget.

Alla lägenheter kommer att ha modern standard och bland annat vara utrustade med tvättmaskiner/torktumlare. Samtliga lägenheter kommer också att ha balkong eller uteplats med utsikt över de vackra omgivningarna.

Hållbarhet

Alla lägenheter kommer att ha utökad tillgänglighet i kök och badrum för att göra det lättare för äldre personer att bo i dem. Vi bidrar till utvecklingen av Skoghall och att göra det lättare för både unga och gamla att flytta till eller bo kvar i Hammarö kommun.

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



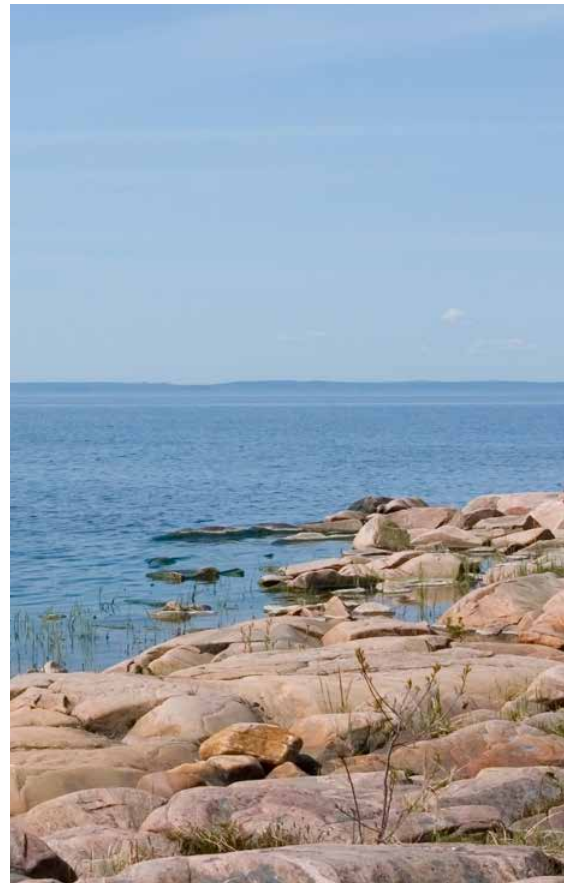
PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
2022

Bedömt färdigställande
2024

Bedömd yta
7 730 kvm BTA
6 078 kvm BOA

Antal lägenheter
138 (54 1:or, 70 2:or, 14 3:or)



LINKÖPING | SKOGSVALLEN

I Södra Hjulsbro utanför Linköping bygger Boet Bostad 110 lägenheter inom ramen för utvecklingsprojektet Skogsvallen. Byggstart beräknas ske under 2022.

Om Linköping

Linköping är med 164 000 invånare Sveriges femte största kommun. Det är expansiv företagsregion och en av landets större universitetsstäder, vilket gör att medelåldern i staden är förhållandevis låg. Linköping har flera ledande teknikföretag och ett universitetssjukhus.

Framtidsutsikter

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det råder fortsatt underskott på hyresrätter i Linköping.

Stadsdelen Södra Hjulsbro

Hjulsbro ligger i sydöstra delen av Linköping utmed Stångån. Fram till slutet av 1960-talet byggdes Hjulsbro ut relativt långsamt och var länge en tätort skild från staden, dominerad av småhus. Tillgången på grönområden inom stadsdelen är god och parkerna bildar stråk med gång- och cykelvägar.

Boet Bostads projekt

Boet Bostads markanvisningsområde ligger cirka 7 kilometer från Linköpings resecentrum. Inom ramen för utvecklingsprojektet Skogsvallen utvecklar vi kvarteret Näringsgrenen, ett grönskande bostadskvarter i en levande trädgårdsstad. Närings-

grenen består av fyra hyreshus med totalt 110 hyreslägenheter. Alla lägenheter har egen balkong eller uteplats.

Hållbarhet

Småstadskaraktären medverkar till hög livskvalitet. Byggnaderna binds samman av gemensamma, lummiga bostadsgårdar med lekplatser, grillplats, växthus, med mera. Kvarteret kombinerar nyskapande arkitektur med socialt engagemang. Det utformas för att vara trivsamt och inkluderande

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

Lägenheterna uppförs med statligt investeringsstöd. 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

Bedömd byggstart
2022

Bedömt färdigställande
2023

Bedömd yta
5 710 kvm BTA
4 102 kvm BOA

Antal lägenheter
99 (30 1:or, 18 1,5:or, 39 2:or,
12 3:or)



LULEÅ | KRONANDALEN

Boet Bostad utvecklar två projekt med totalt 355 lägenheter i Luleås nya stadsdel Kronan nära Ormbergets naturreservat. Byggnaderna uppförs med inbjudande och varma kulörer och fasader av trä.

Om Luleå

Luleå är Norrlands femte och Nordkalottens sjunde största tätort med cirka 80 000 invånare i kommunen och 167 000 invånare i regionen. Staden har en stor stålindustri och tekniskt universitet.

Framtidsutsikter

Luleå väntas växa i samband med stora industrisatsningar i norra Sverige. Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det råder fortsatt underskott på hyresrätter i Luleå.

Stadsdelen Kronan

Kronandalen är hjärtat i det framväxande bostadsområdet Kronan, en välkomnande naturstad med blandad bebyggelse i centrala Luleå. Intill ligger Ormbergets naturreservat, där det går att se ut över havet.

Boet Bostads projekt

Boet Bostad bygger de två kvarteren Filten och Bivacken med en intim och småskalig karaktär som hämtar inspiration från lokal byggnadstradition i färg och form. Kvarteren får 225 respektive 130 lägenheter och bygger vidare på den unika karaktären i Kronandalen, samtidigt som de följer terrängen. Byggnaderna uppförs med inbjudande och varma kulörer och fasader av trä, medan gårdarna utformas med hjälp av vår landskapsarkitekt.

Hållbarhet

Boet Bostad skapar attraktiva bostäder med klimatsmarta och

kostnadseffektiva lösningar och en rimlig månadskostnad. Bostäderna kommer även att vara miljöcertifierade, och kvarteren är utformade för att skapa trivsamt 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. Den kommer att innehålla inbjudande platser för möten, en blandning av stora och små lägenheter för att tillgodose hyresgäster i livets olika skeden. Låga hyror möjliggör boende även för de grupper som har en svagare ställning på bostadsmarknaden.

PROJEKTÖVERSIKT

**Etapp 1 (Filten 1) resp
Etapp 2 (Bivacken 1)**

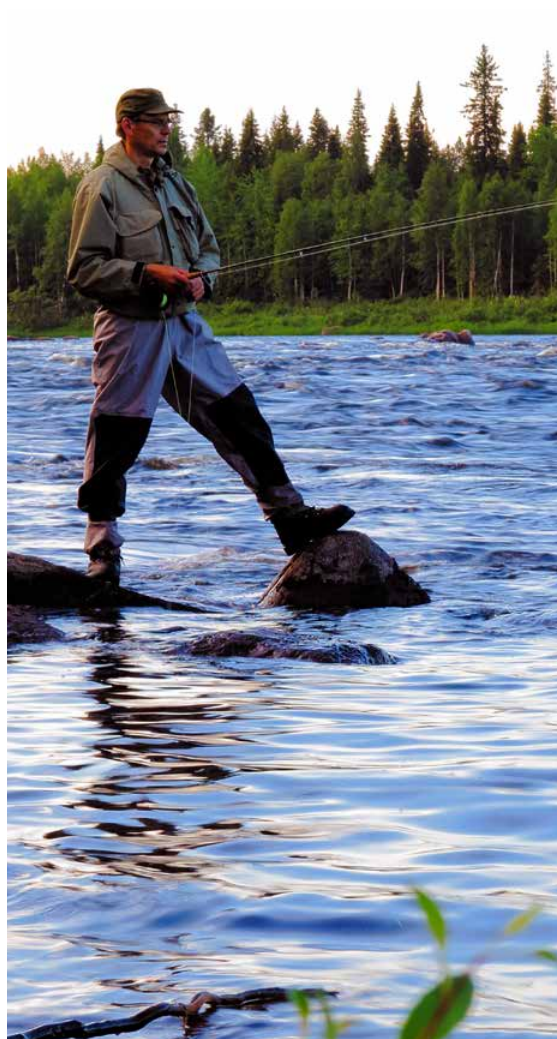
Bedömd byggstart
2022 respektive 2023

Bedömt färdigställande
2024 respektive 2025

Bedömd yta
Totalt 17 468 kvm BTA
Totalt 13 258 kvm BOA

Antal lägenheter
Filten 1: 225
(113 1:or, 91 2:or, 19 3:or, 4 4:or)
Bivacken 1: 130
(51 1:or, 60 2:or, 15 3:or, 4 4:or)







Kronandalen, Luleå



UMEÅ | GULDSKRINET

Mitt i det expanderande Umeå utvecklar Boet Bostad ett nytt kvarter med 200 lägenheter i stadsdelen Haga, som angränsar till friluftsområdet Bräntberget. De blivande hyresgästerna kommer bland annat ha tillgång till publika utrymmen för att valla sina skidor.

Om Umeå

Umeå är norra Sveriges folkrikaste kommun, med 130 000 invånare. Umeå universitet har över 30 000 studenter.

Framtidsutsikter

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det råder fortsatt brist på hyresrätter i Umeå.

Om området

Guldskrinet är ett centralt exploateringsprojekt i stadsdelen Haga i Umeå, alldeles intill stadsskogen Stadsliden och Hagaparken. Projektet innebär en komplettering på befintlig kvartersmark, bara en dryg kilometer från centrum och har en viktig roll i Umeås förtätning och tillväxt.

Boet Bostads Projekt

Boet Bostad avser 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.

Hållbarhet

Produktionen drivs för att kunna certifiera byggnaderna i enlighet med standarden Miljöbyggnad Silver. Området får höga sociala kvaliteter genom närheten till fritidsaktiviteter. Bostadskvarteret kommer att erbjuda publika utrymmen för bland annat skidvallning.



PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
2023

Bedömt färdigställande
2025

Bedömd yta
10 200 kvm BTA
8 160 kvm BOA

Antal lägenheter
200 (42 1:or, 120 2:or, 38 3:or)



VÄXJÖ | VIKAHOLM

I början av 2022 vann Boet Bostad en markanvisningstävling för Kvarteret Tamburen i Vikaholm i södra Växjö. Här byggs 116 bostäder i en varierad bebyggelse med träfasader och genomtänkta hållbarhetslösningar. Inflyttning planeras till 2025.

Om Växjö

Växjö kommun har 95 000 invånare och en befolkningsökning som har varit högre än riksgenomsnittet. Traditionellt har staden varit ett nav för småländsk skogsindustri. Här finns Sveriges femte största lärosäte, Linnéuniversitetet.

Framtidsutsikter

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det råder fortsatt underskott på bostäder i Växjö.

Stadsdelen Vikaholm

Vikaholm är ett utvecklingsområde i förlängningen av stadsdelen Teleborg i södra Växjö, med bland annat Linnéuniversitetet och Teleborgs Slott. Stadsdelen omges av sjöarna Södra Bergundasjön, Trummen och Växjösjön. Naturreservaten i Teleborg och Bokhultet finns också i närheten.

Boet Bostads projekt

Kvarteret Tamburen har en stark, nyskapande identitet samtidigt som det för tankarna till småländska stugor genom sina röda träpaneler. Högre lamellhus ramar in kvarteret mot gatan på ena sidan, medan stadsvillor anpassar skalan mot närliggande villabebyggelse åt andra hållet. Kvarteret som helhet har en varierad och småskalig karaktär med uppbruten bebyggelse.



Hållbarhet

Närliggande sjöar och naturreservat bidrar till hög boendekvalitet i området. Kvarteret Tamburen bäddas in av grönska och utgör en förlängning av naturstråket. Solpaneler förser kvarteret med energi. Andra gröna inslag är gräsarmerade parkeringsytor, underjordiska sopkärl, återbrukslokal, kompost och bikupor.

Projektet kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och en rimlig månadskostnad gör lägenheterna tillgängliga för en bred målgrupp, vilket bidrar till en ökad mångfald på bostadsmarknaden.

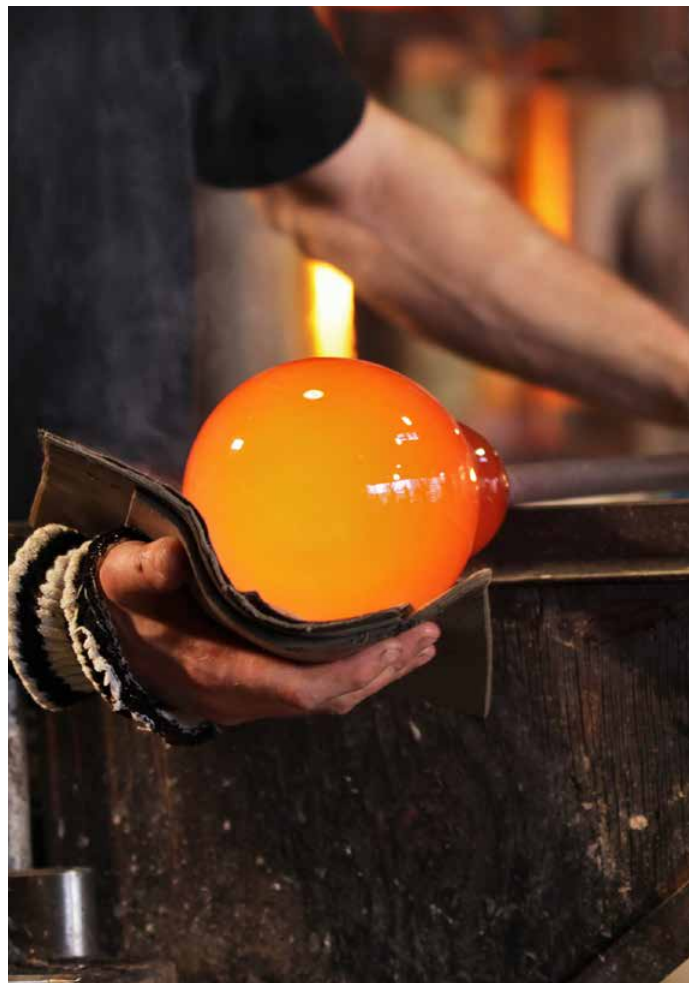
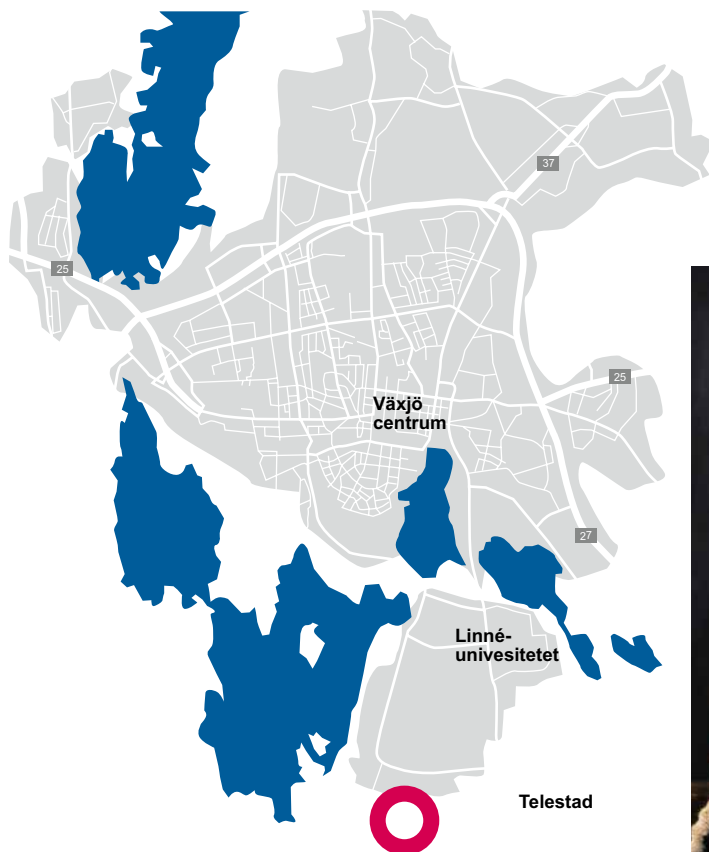
PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
2023

Bedömt färdigställande
2025

Bedömd yta
7 570 kvm BTA
5 805 kvm BOA

Antal lägenheter
116
(47 1:or, 45 2:or, 6 3:or, 18 4:or)



GÖTEBORG | KVIBERGS PARK

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 nära ett stort område med motions- och rekreationsmöjligheter.

Om Göteborg

Göteborg är Sveriges näst största stad. Storgöteborg har ungefär en miljon invånare, medan Göteborgs kommun har cirka 580 000 invånare.

Framtidsutsikter

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att det råder ett fortsatt underskott på hyresrätter i Göteborg.

Området Kvibergs Park

Nya bostadsområden har växt upp i närheten av det gamla regementet och utgör Kvibergs Park i stadsdelen Östra Göteborg. Det gamla militärområdet Kviberg har utvecklats till ett centrum med bland annat

skidanläggning, idrotts- och fotbolls-hallar, gym och skolor. Kvibergs Park blir en alltmer sammankopplande länk mellan grannstadsdelarna Gamlestaden, Utby, Kortedala och Bergsjön.

Boet Bostads projekt

Markanvisningen innebär att vi bygger 100 hyreslägenheter utmed Gärdsåsgatan 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. Kvibergs Park

är en närliggande mötesplats med inriktning på idrott, hälsa, kultur och utbildning.

Hållbarhet

Boet Bostad ser stora möjligheter att knyta an till det närliggande stora utbudet av motions- och rekreationsaktiviteter, vilket bidrar till hyresgästernas livskvalitet. Projektet certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Lägenheterna uppförs med statligt investeringsstöd. En rimlig månadskostnad gör lägenheterna tillgängliga för en bred målgrupp, vilket bidrar till en ökad mångfald på bostadsmarknaden.



PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
2024

Bedömt färdigställande
2025

Bedömd yta
5 650 kvm BTA
4 400 kvm BOA

Antal lägenheter
100 (20 1:or, 60 2:or, 20 3:or)



NORRKÖPING | SÖDER ALLÉ

I Norrköping har Boet Bostad utvecklat kompletteringsbebyggelse i stadsdelen Hageby. Projektet är ett av bolagets allra första, och såldes före färdigställandet till Rikshem.

Om Norrköping

Norrköpings kommun har 144 000 invånare och tätorten 97 000. Norrköping har traditioner av att vara en industristad. Nu finns här bland annat fem statliga myndigheter och ett universitet.

Stadsdelen Hageby

Hageby ligger söder om stadskärnan i Norrköping i anslutning till spårvägen. Ny bebyggelse har tillförts för att öka attraktiviteten i området med nyproducerade lägenheter och förtäta staden.

Boet Bostads projekt

Projektet Söder Allé omfattar fyra huskroppar, två punkthus i åtta våningar och två lamellhus i tre våningar. Byggnaderna är anpassade för att klara bullerproblematiken vid spårvägen. Projektet såldes till Rikshem genom forward funding i augusti 2017. I samband med att projektet avslutades 2019 tog Rikshem över förvaltningen. Söder Allé är ett av de tre tidiga projekt som Boet Bostad sålt för att möjliggöra byggandet av fler hyresrätter. Bolagets strategi är nu att bygga enbart för egen, långsiktig förvaltning.

PROJEKTÖVERSIKT

Färdigställt
2019

Entreprenör
NCC

Köpare
Rikshem

Yta, BOA
7 000 kvm

Antal lägenheter
132
(42 1:or, 46 2:or, 44 3:or)



KALMAR | VÄRSNÄS PARK

I Kalmar har Boet Bostad utvecklat två projekt i stadsdelen Snurrom. Projektet är ett av bolagets allra första, och såldes före färdigställandet till Magnolia Bostad respektive Bolite Bostad.

Om Kalmar

Kalmar kommun ligger vid Smålandskusten i sydöstra Sverige och har drygt 40 000 invånare. Kalmar fick en högskola 1977 och blev universitetsstad 2010.

Stadsdelen Snurrom

Snurrom är en ny stadsdel på cykelavstånd från Kalmar centrum med tillgång till naturupplevelser och rekreation i Värnsnäs friluftsområde. Området ligger öster om E22 nära havet och golfbanan.

Boet Bostads projekt

Björnbäret består av 232 lägenheter, alla med egen balkong eller uteplats, och såldes till Magnolia Bostad i december 2018. 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. Fastigheten ägs och förvaltas idag av Sveaviken Bostad AB.

Björnbäret och Tranbäret är två av de tre tidiga projekt som Boet Bostad sålt för att möjliggöra byggandet av fler hyresrätter. Bolagets strategi är nu att bygga enbart för egen, långsiktig förvaltning.

PROJEKTÖVERSIKT

Färdigställt
2020

Entreprenör
Derome resp SIBS AB

Köpare
Magnolia Bostad resp Bolite Bostad

Yta, BOA
10 950 resp 8 370 kvm

Antal lägenheter
232 resp 218



Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	50
Ägare och bolagsstruktur	52
Styrelse	54



Bolagsstyrning

Boet Bostad Holding är ett publikt svenskt aktiebolag som grundades 2016. Bolagsstyrningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, vilket innebär att de tre beslutsorganen är bolagsstämma, styrelse och verkställande direktör, vilka står i ett hierarkiskt förhållande till varandra. Kontrollorgan är bolagets revisor, som utses av bolagsstämman. Bolaget omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, men har implementerat stora delar av koden i sina styrdokument.

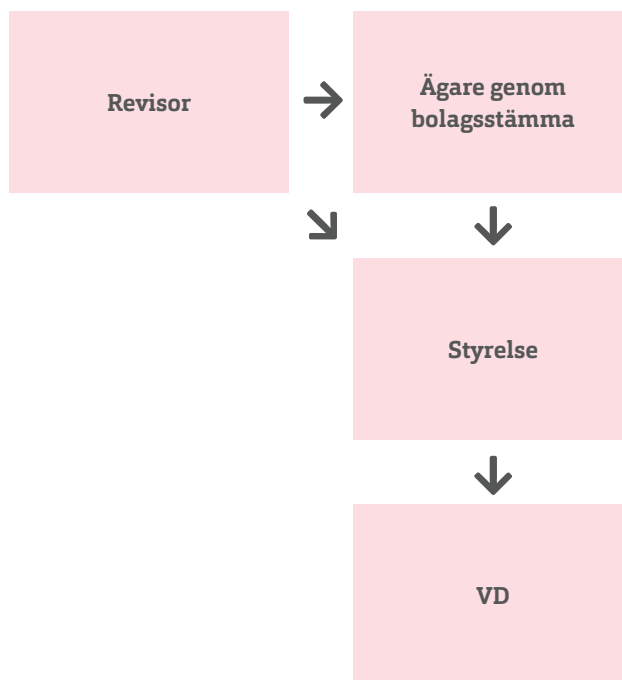
Årsstämma 2021

- Årsstämman fastställde resultaträkning och balansräkning per den 31 december 2020. I enlighet med styrelsens förslag beslutades att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret. Årets vinstmedel om 16 194 587 kronor balanseras således i ny räkning.
- Styrelsen och den verkställande beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Det antecknades att styrelsens ledamöter och den verkställande direktören avstått från att rösta för ansvarsfrihet för egen del.
- Årsstämman fastställde ersättning till styrelseledamöter och revisorer.
- Fredrik Söderberg, Peter Söderberg, Ferdinand Grumme, Magnus Agervald och Anders Längnäst omvaldes som ordinarie styrelseledamöter och Ann Öberg nyvaldes som ordinarie styrelseledamot. Fredrik Söderberg omvaldes som styrelseordförande och Patrik Högström omvaldes som revisor.
- Årsstämman antog en ny bolagsordning Boet Bostads bolagsordning återfinns på sidan 86.
- Beslut om program för teckningsoptioner. Bolaget ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner till det helägda dotterbolaget Boet Bostad Utveckling AB som därefter överlåter teckningsoptionerna till nyckelpersoner inom bolaget.
- Styrelsen bemyndigades att besluta om nyemission av högst 2 500 000 stamaktier av serie B.

Styrelsens arbete 2021

Styrelsens arbetsordning gäller för styrelsearbetet inom Boet Bostad Holding AB samt i relevanta delar för dess dotterbolag.

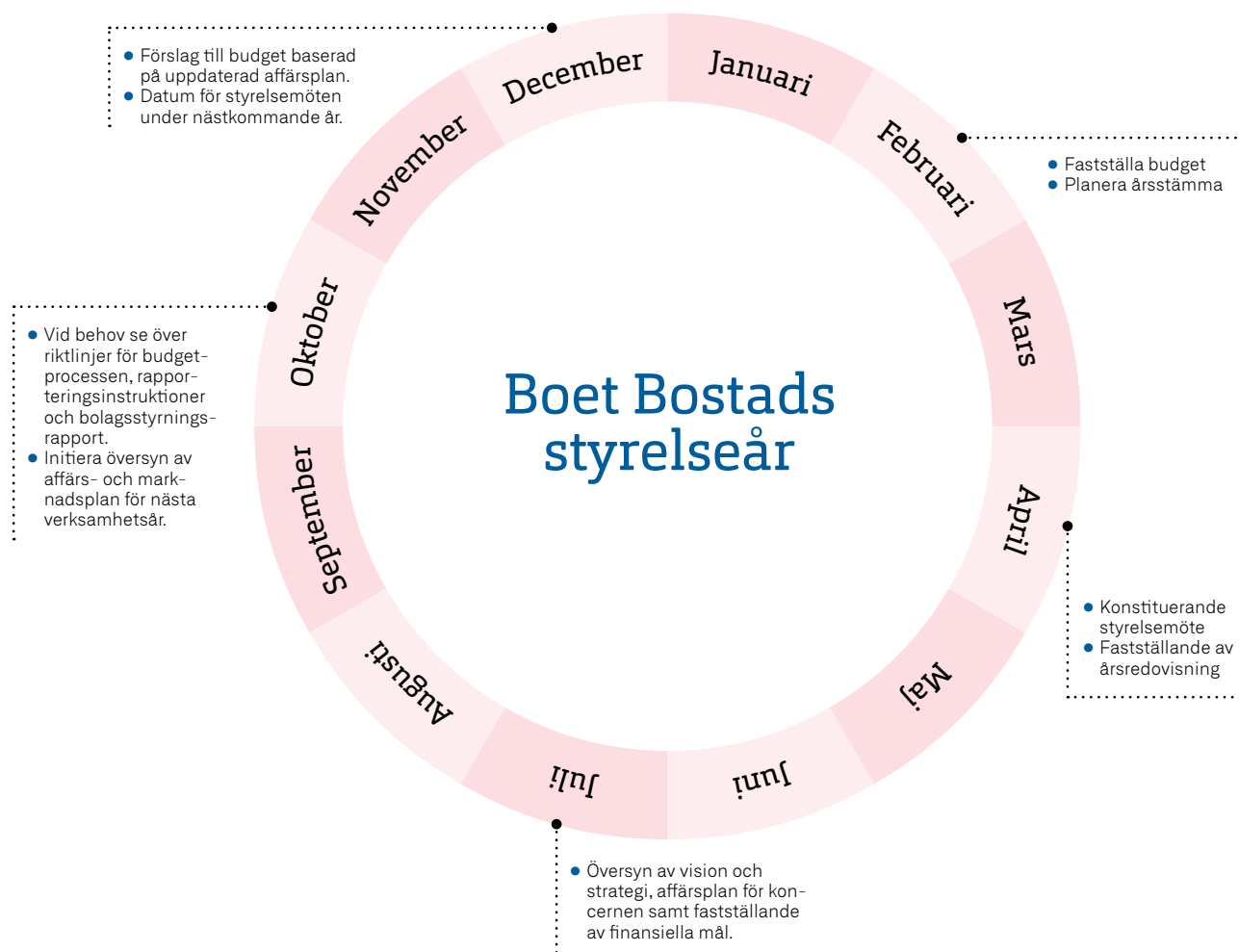
Modell för bolagsstyrning



Styrelsen har fem inplanerade möten under året med stående beslutspunkter samt specifika beslut för respektive möte, se figuren här intill. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra ärenden som aktualiseras.

Externa revisorer

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Revisorn ska även säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Enligt Boets bolagsordning ska bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. Boets revisor är RSM med Patrik Högström som huvudansvarig revisor. För räkenskapsåret 2021 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 310 tkr.



STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Styrelsemöten
Fredrik Söderberg	2016	Ordförande	1975	Svensk	5/5
Ferdinand Grumme	2016	Ledamot	1973	Svensk	5/5
Magnus Agervald	2021	Ledamot	1975	Svensk	5/5
Ann Öberg	2021	Ledamot	1974	Svensk	5/5
Peter Söderberg	2020	Ledamot	1949	Svensk	5/5
Anders Längnäs	2021	Ledamot	1970	Svensk	5/5

Ägare och koncernstruktur

Boet Bostad grundades 2016 av Ferdinand Grumme, Fredrik Söderberg och Söderberg Förvaltning AB. Under åren 2020–2022 har en ägarspridning genomförts och 45 nya aktieägare äger idag 41,4 procent av bolaget (10,1 procent av rösterna). Grundarna har dock fortsatt kontroll över bolaget genom sitt innehav av röststarka A-aktier.

Ägande

Antal utestående aktier uppgick den 31 mars 2021 till 8 792 650 aktier och aktiekapitalet till 879 265 kr. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor fördelat på lägst fem miljoner aktier och högst tjugo miljoner aktier.

Nyemissioner

Bolaget genomförde under 2021 tre nyemissioner.

- Första kvartalet förvärvade ett antal investerare 665 800 stamaktier serie B mot en total teckningslikvid om 29,1 miljoner.

- I november förvärvade ett antal investerare 1 471 850 stamaktier serie B mot en total teckningslikvid om 76,5 miljoner före emissionskostnader.
- I december förvärvade Fastighets AB Kannan 250 000 stamaktier serie B mot en total teckningslikvid om 14,8 miljoner.

Under 2022 års första kvartal genomförde bolaget en riktad nyemission till K2A, som förvärvade 905 000 stamaktier serie B, motsvarande 10,3 procent av bolaget (1,6 procent av rösterna), och tillförde 53,4 miljoner kronor före emissionskostnader.

Utdelningspolicy

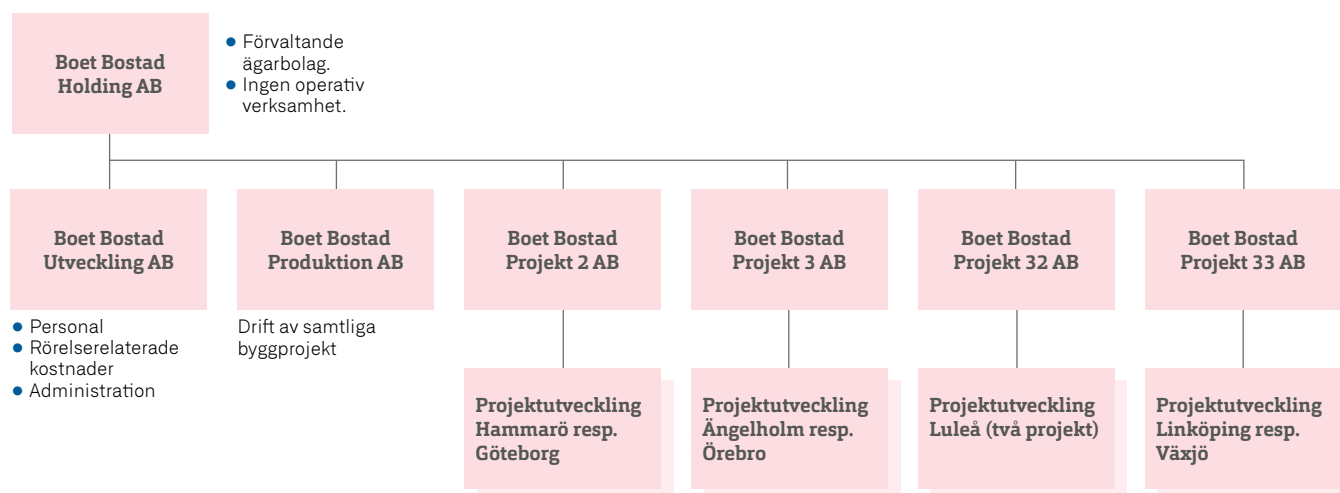
Verksamhetens överskott återinvesteras i verksamheten, vilket gör att bolaget kommer att vara återhållsamt med utdelning till och med verksamhetsåret 2024. Från 2025 bedöms full utdelning kunna ske för A- och B-aktier.

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	25,7%	39,5%
Ferdinand Grumme	2 256 250	6 250	25,7%	39,5%
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)	0	905 000	10,3%	1,6%
Söderberg Förvaltning AB	625 000	0	7,1%	10,9%
Fastighets AB Kannan	0	500 000	5,7%	0,9%
Klein Invest AB	0	400 000	4,5%	0,7%
Screen Capital AB	137 500	62 500	2,3%	2,5%
Eklanda Park Fastighets AB	0	114 000	1,3%	0,2%
Anders Jarl	0	100 000	1,1%	0,2%
Futur Pension Förs. AB (KF Henry Ljung)	0	91 000	1,0%	0,2%
Totalt, tio största ägarna	5 275 000	2 185 000	84,8%	96,1%
Övriga aktieägare	100 000	1 232 650	15,2%	3,9%
Summa	5 375 000	3 417 650	100,0%	100,0%

Boet Bostad Holding grundades 2016 av Ferdinand Grumme, Fredrik Söderberg och Söderberg Förvaltning AB. Bolaget har under åren 2020 till 2022 genomfört ägarspridning genom emission av stamaktier. Idag är

ägandet spritt på totalt 48 investerare. Grundarna avser ha fortsatt kontroll och styra bolaget genom innehav av stamaktier serie A.



Daniel Jonsson, utvecklingsansvarig och Ferdinand Grumme, VD.



Styrelse



Fredrik Söderberg
Ordförande sedan 2016.

Född 1975

Grundare av Boet Bostad. 15 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. Sex 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.

Civilekonomexamen 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, Hjältevadshus AB och Ytrade Group AB. Styrelseledamot i Panprices AB, Premium Snacks Nordic AB och YPO Service AB.

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



Peter Söderberg
Ledamot sedan 2020.

Född 1949

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

Ann Öberg
Ledamot sedan 2021.

Född 1974

I oktober 2021 lämnade Ann Öberg på egen begäran styrelsen.

Finansiell information och räkenskaper

Förvaltningsberättelse	58
Koncernens resultaträkning	60
Koncernens rapport över totalresultat.....	60
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	61
Förändringar i koncernens eget kapital	62
Koncernens kassaflödesanalys.....	63
Moderbolagets resultaträkning.....	64
Moderbolagets rapport över totalresultat.....	64
Moderbolagets balansräkning	65
Förändringar i moderbolagets eget kapital.....	66
Moderbolagets kassaflödesanalys	67
Tilläggsupplysningar	68
Underskrifter	82
Revisionsberättelse	83



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

- Under året har nyemissioner genomförts som tillfört moderbolaget 29 200 tkr under perioden januari-april samt 91 286 tkr under perioden september-december, varav aktiekapitalet ökat med 239 tkr och överkursfordnen med 120 247 tkr. Emissionskostnader som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till -3 677 tkr.
- Boet Bostad har vunnit en markanvisningstävling i området Hjulsbro i Linköpings kommun omfattande cirka 110 lägenheter samt förvärvat fastigheten Hammarö Mörmön 5:73 i mars. I samband med förvärvet har ett markförvärvslån upptagits om 6,9 mkr.
- I juni tecknades ett totalentreprenadavtal för projektet Fotbollen 1 i Ängelholm om 78 lägenheter med Derome Husproduktion AB och utökning skedde av projekten Luleå Filten 1 och Luleå Bivacken 1 med sammanlagt cirka 120 lägenheter genom bättre utnyttjandegrad av byggrätterna. Bygglov beviljades även för 138 lägenheter för projektet i Hammarö.
- Tillträde har ägt rum till fastigheten Fotbollen 1 i Ängelholm i december.
- Boet Bostad AB har under året avyttrat Värnsnäs Park AB för likvidation.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- K2A Knaust & Andersson Fastigheter (publ) har ingått en förbindelse om att teckna och betala nyemitterade aktier i Boet Bostad Holding AB (publ). K2A avser teckna 905 000 stamaktier av serie B, vilket motsvarar 10,3 procent av antalet aktier och 1,6 procent av rösterna i Boet Bostad. Den totala emissionslikviden som K2A har betalt är 53,4 mkr.
- Boet Bostad har vunnit en markanvisningstävling i området Vikaholm i Växjö kommun omfattande cirka 116 st lägenheter.
- Tillträde har skett till fastigheten Näringsgrenen 1 i Linköping i mars 2022.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 39 859 tkr (8 542) och eget kapital till 245 932 tkr (90 339). 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.

OMSÄTTNING, RESULTAT OCH STÄLLNING (KONCERNEN)

	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning, tkr	0	0	900	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	46 701	11 915	56 927	9 365
BALANSRÄKNING				
Eget kapital, tkr	245 932	90 339	64 382	21 249
Balansomslutning, tkr	393 143	113 256	79 045	35 140
Soliditet, %	62,6	79,8	81,4	60,5

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Kreditrisk

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

Marknadsrisk**Ränterisk**

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

Hantering av kapitalrisk

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

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

Ägarförhållanden

Boet Bostad Holing AB (publ) ägs till 28,7% av Fredrik Söderberg, 28,7% av Ferdinand Grumme, 7,9% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 556746-0976, 34,7% 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	136 520 659
Balanserat resultat	-3 755 413
Årets resultat	-7 864 061
	124 901 185

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	124 901 185
	124 901 185

Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Nettoomsättning	3	0	0
Övriga rörelseintäkter	3	0	313
Produktions- och driftskostnader	4	-449	-133
Bruttoresultat		-449	180
Central administration	4, 5, 6	-5 648	-4 639
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		52 807	16 377
Rörelseresultat		46 710	11 918
Finansiella kostnader	7	-9	-3
Resultat efter finansiella poster		46 701	11 915
Resultat före skatt		46 701	11 915
Inkomstskatter	8	-6 842	-3 373
ÅRETS RESULTAT		39 859	8 542
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		39 859	8 559
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-17

Koncernens rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	NOT	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Årets resultat		39 859	8 542
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		39 859	8 542

Koncernens rapport över finansiell ställning

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	309 900	108 895
Andra långfristiga fordringar	10	242	242
Summa anläggningstillgångar		310 142	109 137
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		0	158
Övriga fordringar	11	213	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130	204
Likvida medel	13	82 658	3 625
Summa omsättningstillgångar		83 001	4 119
SUMMA TILLGÅNGAR		393 143	113 256
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	14	789	550
Övrigt tillskjutet kapital	14	136 521	19 950
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		108 622	68 765
		245 932	89 265
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1 074
Summa eget kapital		245 932	90 339
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	22 767	15 926
Räntebärande skulder	16	100 174	0
Summa långfristiga skulder	17	122 941	15 926
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	6 900	0
Leverantörsskulder		16 453	5 461
Övriga kortfristiga skulder	19	574	813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	343	717
Summa kortfristiga skulder		24 270	6 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		393 143	113 256

Förändringar i koncernens eget kapital

BELOPP I TKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	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	68 765	1 074	90 339
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	19 950	68 765	1 074	90 339
Indragning av aktier				-1 074	-1 074
Nyemission	239	116 571			116 810
Årets resultat			39 859	0	39 859
Utgående eget kapital 2021-12-31	789	136 521	108 622	0	245 932

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 7 887 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 2 512 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

Koncernens kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		46 710	11 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Orealiserade värdeförändringar		-52 807	-16 377
		-6 097	-4 459
Betald ränta		0	-3
Betald inkomstskatt		0	-215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 097	-4 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		151	8 379
Förändring av rörelseskulder		10 376	4 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 430	8 640
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-148 198	-27 711
Försäljning av dotterföretag		-9	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 207	-27 711
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		116 810	20 000
Utbetald utdelning		0	-2 585
Indragning av aktier till minoritetsägare		-1 074	0
Upptagna räntebärande skulder		107 074	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		222 810	17 415
Årets kassaflöde		79 033	-1 656
Likvida medel vid årets början		3 625	5 281
Likvida medel vid årets slut	13	82 658	3 625

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Nettoomsättning	3	0	0
Bruttoresultat		0	0
Central administration	4, 5, 6	-907	-436
Rörelseresultat		-907	-436
Resultat från andelar i koncernföretag	23	-7 000	-3 800
Resultat efter finansiella poster		-7 907	-4 236
Bokslutsdispositioner	24	43	-8
Resultat före skatt		-7 864	-4 244
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		-7 864	-4 244

Moderbolagets rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	NOT	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Årets resultat		-7 864	-4 244
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-7 864	-4 244

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	350	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		350	350
Summa anläggningstillgångar		350	350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		82 653	45 664
Summa kortfristiga fordringar		82 653	45 664
Kassa och bank	13	73 557	3 513
Summa omsättningstillgångar		156 210	49 177
SUMMA TILLGÅNGAR		156 560	49 527
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		789	550
Summa bundet eget kapital		789	550
Fritt eget kapital			
Överkursfond		136 521	19 950
Balanserat resultat		-3 755	489
Årets resultat		-7 864	-4 244
Summa fritt eget kapital		124 902	16 195
Summa eget kapital		125 691	16 745
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103	271
Skulder till koncernföretag		30 732	32 511
Övriga kortfristiga skulder	19	34	0
Summa kortfristiga skulder		30 869	32 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 560	49 527

Förändringar i moderbolagets eget kapital

BELOPP I TKR	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	19 950	-3 755	16 745
Nyemission	239	116 571		116 810
Årets resultat			-7 864	-7 864
Utgående eget kapital 2021-12-31	789	136 521	-11 619	125 691

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 7 887 650 st och kvotvärdet är 0,1 kr per aktie. Av aktierna är 5 375 000 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 2 512 650 B-aktier med ett röstvärde om en tiondels röst per aktie.

Balanserat resultat

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-907	-436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-907	-436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-36 989	-23 198
Förändring av rörelseskulder		-1 870	7 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 766	-15 806
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-100
Lämnade aktieägartillskott		-7 000	-3 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 000	-3 900
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		116 810	20 000
Lämnade koncernbidrag		0	-8
Utbetald utdelning		0	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		116 810	17 992
Årets kassaflöde		70 044	-1 714
Likvida medel vid årets början		3 513	5 227
Likvida medel vid årets slut		73 557	3 513

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt om bolaget

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

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

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

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Ändrade och kommande förändringar av redovisningsprinciper

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

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Klassificering

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

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

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

Koncernredovisning

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

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

Resultat från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

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

Skatter

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses 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 baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas

enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

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

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

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

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar 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 eventalförpliktelser

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Likvida medel och spärrkonto

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

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

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. Räntetäkter 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 provas 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 god-

kända 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 provas 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. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

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

NOT 2 KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

Värdering förvaltningsfastigheter

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

NOT 3 INTÄKTER

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Övriga rörelseintäkter	0	313	0	0
Summa	0	313	0	0

Övriga rörelseintäkter år 2020 avser korttidsstöd.

NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

PRODUKTIONS- OCH DRIFTSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	-29	0	0	0
Projektering	-420	-128	0	0
Fastighetsskatt	0	-5	0	0
Summa	-449	-133	0	0

CENTRALADMINISTRATION	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	-3 417	-2 784	0	0
Lokalkostnader	-522	-527	0	0
IT-kostnader	-190	-72	0	0
Förbrukningsmaterial	-69	-48	0	0
Reklamkostnader	-29	0	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 155	-719	-848	-254
Övriga kostnader	-316	-489	-59	-182
Utvecklingskostnader	1 050	0	0	0
Summa	-5 648	-4 639	-907	-436

NOT 5 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Löner	-1 961	-1 777	0	0
Sociala avgifter	-718	-491	0	0
Pensionskostnader	-324	-433	0	0
Summa	-3 003	-2 701	0	0

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER	KONCERNEN 2021		MODERBOLAGET 2020	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter	-204	-52	0	0
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktören	-983	-294	-749	-221
(varav pensionskostnader)	-203	-49	-183	-43
Övriga anställda	-1 303	-424	-1 416	-317
Summa	-2 490	-770	-2 165	-538

MEDELANTAL ANSTÄLLDA, ANDEL KVINNOR (%)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	11%	22%	0%	0%

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING, ANDEL KVINNOR (%)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

NOT 6 UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-310	-178	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	0	0
Summa	-310	-178	0	0

NOT 7 FINANSIELLA KOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	0	-3	0	0
Realisationsresultat	-9	0	0	0
Summa	-9	-3	0	0

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-10 879	-3 373		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	4 037	0	0	0
Summa	-6 842	-3 373	0	0

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	46 701	11 915	-7 864	-4 244
Nominell skatt enligt gällande skattesats (2021: 20,6%, 2020: 21,4%)	-9 620	-2 550	1 620	908
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-5	0	-1 442	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1 344	-86	757	-852
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	1 439	-869	-935	-56
Effekt av ändrad skattesats	0	132	0	0
Redovisad effektiv skatt	-6 842	-3 373	0	0

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	108 895	64 807
Investeringar i fastigheter	148 198	27 711
Värdeförändringar	52 807	16 377
Summa	309 900	108 895

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

	2021-12-31
Kalkylperiod	15 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 3,6 och 4,2 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 5,6 och 6,2 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

VÄRDERINGSMODELL

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

Beräkning av fastighetens verkliga värde

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

Värderingsunderlag

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

Hyresinbetalningar

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

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 +/- 15 495 tkr.

NOT 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner	242	242
Summa	242	242

NOT 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Moms	184	94	0	0
Övriga poster	29	38	0	0
Summa	213	132	0	0

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	129	125	0	0
Övriga poster	1	79	0	0
Summa	130	204	0	0

NOT 13 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	82 658	3 625	73 557	3 513
Summa	82 658	3 625	73 557	3 513

NOT 14 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
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
Förändring 2021	2 387 650	239	116 571	116 810
Per 2021-12-31	7 887 650	789	136 521	137 310

NOT 15 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 037	0	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	26 804	15 926	0	0
Summa	22 767	15 926	0	0

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2021 uppgår till 19 596 (17 307) tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 0 (17 307) tkr.

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	100 174	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 900	0
Summa	107 074	0

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOPUNKTER

	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	100 174	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa	100 174	0

NOT 18 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Kreditrisk

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

Marknadsrisk**Ränterisk**

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

Hantering av kapitalrisk

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

KONCERNEN 2020	Verkligt värde via resultat- räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffnings- värde	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

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 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Moms	6	20	0	0
Sociala avgifter	236	165	0	0
Övriga poster	332	628	34	0
Summa	574	813	34	0

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	170	104	0	0
Upplupna sociala avgifter	54	33	0	0
Upplupna räntekostnader	19	0	0	0
Övriga poster	100	580	0	0
Summa	343	717	0	0

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	176 900	0	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	38 105	0	0	0
Summa	215 005	0	0	0

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

NOT 22 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	107 074	0
Summa	0	0	107 074	0

NOT 23 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-7 000	-3 800
Summa	-7 000	-3 800

NOT 24 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Fastighetsinteckningar	43	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	-8
Summa	43	-8

NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 350	5 450
Förvärv	0	100
Ovillkorade aktieägartillskott	7 000	3 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 350	9 350
Ingående nedskrivningar	-9 000	-5 200
Årets nedskrivningar	-7 000	-3 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 000	-9 000
Summa	350	350

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

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

NOT 26 NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Dotterföretag				
Fordringar			82 653	45 664
Skulder			30 732	32 511

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

NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- K2A Knaust & Andersson Fastigheter (publ) har ingått en förbindelse om att teckna och betala nyemitterade aktier i Boet Bostad Holding AB (publ). K2A avser teckna 905 000 stamaktier av serie B, vilket motsvarar 10,3 procent av antalet aktier och 1,6 procent av rösterna i Boet Bostad. Den totala emissionslikviden som K2A har betalt är 53,4 mkr.
- Boet Bostad har vunnit en markanvisingstävling i området Vikaholm i Växjö kommun omfattande cirka 116 st lägenheter.
- Tillträde har skett till fastigheten Näringsgrenen 1 i Linköping i mars 2022.

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel
(i kronor):

Överkursfond	136 520 659
Balanserat resultat	-3 755 413
Årets resultat	-7 864 061
	124 901 185

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	124 901 185
	124 901 185

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 5 april 2022

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Ferdinand Grumme
Verkställande direktör, styrelseledamot

Magnus Agervald
Styrelseledamot

Anders Längnäs
Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2022

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boet Bostad Holding AB (publ)
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–82 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så

är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser

sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen.

Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Boet Bostad Holding AB för år 2021 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 koncer-

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions-sed 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 5 april 2022

Patrik Högström
Auktoriserad revisor

Bolagsordning

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Boet Bostad Holding AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 500 000 och högst 2 000 000 sek.

§ 5 Antal aktier, aktieslag och företrädesrätt m.m.

- Antal aktier ska vara lägst 5 000 000 och högst 20 000 000.
- Aktier kan utges i två serier, stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Stamaktier av serie A och stamaktier av serie B får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.
- Varje aktie av serie A ska ha ett röstvärde om en (1) röst och varje aktie av serie B ska ha ett röstvärde om en tiondel (1/10) röst.
- Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier av serie A och stamaktier av serie B, ska ägare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A eller stamaktier av serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier av serie A eller stamaktier av serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.
- Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.
- Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 2 suppleanter.

§ 7 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 till 2 revisorer och 0 till 1 revisorssuppleant.

§ 8 Kallelse

- Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse skett.
- Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämman ska göra anmälan detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Ärenden på årsstämma

- Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.
- På årsstämma ska följande ärenden behandlas.
 1. Val av ordförande vid stämman.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av en eller två justeringsmän.
 4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 5. Godkännande av dagordning.
 6. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
 7. Beslut om:
 - fastställande av resultaträkningen och balansräkningen,
 - dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören.
 8. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
 9. Val till styrelsen och i förekommande fall av revisorer.
 10. Annat ärende, som ska tas upp på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 11 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

§ 12 Uteståendes närvaro vid bolagsstämma

Styrelsen får besluta att den som inte är aktieägare i bolaget ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid en bolagsstämma.

§ 13 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i aktieboken.

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 2021

Projektledning, grafisk produktion: Paues Media

Design: Waldton Design

Texter: Kamlin Kommunikation

Kartor: Poppi Design

Foto: Dennis Ersöz, iStock

Repro och tryck. Taberg Media Group, Stockholm 2022



