

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Boet Bostad Holding AB (publ)**  
**559088-6551**

**Årsredovisningen omfattar:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR BOET BOSTAD HOLDING AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Boet Bostad Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

I april 2023 inleddes inflyttning till fastigheten Fotbollen 1 i Ängelholm.

I februari 2024 inleddes inflyttning i projektet Hammarö i Karlstad och i mars 2024 inleddes inflyttning i projektet Näringsgrenen i Linköping.

#### Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -18 261 tkr (-18 802 tkr) och eget kapital till 262 937 tkr (281 198). Boet Bostads finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

#### Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	14 369	2 214	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 485	-21 397	46 701	11 915
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	262 937	281 198	245 932	90 339
Balansomslutning	787 115	657 797	393 143	113 256
Soliditet	33,4%	42,7%	62,6%	79,8%

**Boet Bostad Holding AB (publ)**  
559088-6551

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

#### Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

#### Kreditrisk

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

#### Marknadsrisk

##### *Ränterisk*

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindingstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindingstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindingstid och har till följd av detta tecknat en ränteswap för att minska risken.

#### Hantering av kapitalrisk

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

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

**Boet Bostad Holding AB (publ)**  
559088-6551

### Ägarförhållanden

Boet Bostad Holding AB (publ) ägs till 25,7% av Fredrik Söderberg, 25,7% av Ferdinand Grumme, 10,3% av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, 7,1% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 556746-0976 och 31,2% 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	190 499 209
Balanserat resultat	-14 544 071
Årets resultat	8 226 354
	<u>184 181 492</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

184 181 492

**184 181 492**

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	14 369	2 214
Övriga rörelseintäkter	3	363	297
Produktions- och driftskostnader	4	-3 300	-1 230
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 432</b>	<b>1 281</b>
Central administration	4, 5, 6	-4 339	-7 541
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		-15 863	-13 272
Värdeförändring finansiella instrument		-1 925	642
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 695</b>	<b>-18 890</b>
Finansiella intäkter	7	1 087	184
Finansiella kostnader	8	-10 877	-2 691
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 485</b>	<b>-21 397</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 485</b>	<b>-21 397</b>
Inkomstskatter	9	2 224	2 595
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-18 261</b>	<b>-18 802</b>

#### Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare		-18 261	-18 802
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-18 261	-18 802
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		0	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-18 261</b>	<b>-18 802</b>

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	765 567	617 760
Derivat	11	0	642
Andra långfristiga fordringar	12	242	242
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>765 809</b>	<b>618 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	13	285	255
Övriga fordringar	14	171	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	291	499
Likvida medel	16	20 559	38 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 306</b>	<b>39 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>787 115</b>	<b>657 797</b>

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital	17	879	879
Övrigt tillskjutet kapital	17	190 499	190 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		71 559	89 820

**Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare** **262 937** **281 198**

#### Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	18	17 926	20 166
Räntebärande skulder	19	195 720	200 889
Derivat	11	1 283	0

**Summa långfristiga skulder** **20** **214 929** **221 055**

#### Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	19	286 032	96 766
Leverantörsskulder		13 131	52 700
Skatteskulder		354	434
Övriga kortfristiga skulder	22	361	546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 371	5 098

**Summa kortfristiga skulder** **309 249** **155 544**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **787 115** **657 797**

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>789</b>	<b>136 521</b>	<b>108 622</b>	<b>0</b>	<b>245 932</b>
Nyemission	90	53 304			53 394
Utgivande teckningsoptioner		684			684
Återköp teckningsoptioner		-10		0	-10
Årets resultat			-18 802	0	-18 802
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>879</b>	<b>190 499</b>	<b>89 820</b>	<b>0</b>	<b>281 198</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>879</b>	<b>190 499</b>	<b>89 820</b>	<b>0</b>	<b>281 198</b>
Årets resultat			-18 261	0	-18 261
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>879</b>	<b>190 499</b>	<b>71 559</b>	<b>0</b>	<b>262 937</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 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 3 417 650 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.



Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-10 695	-18 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Orealiserade värdeförändringar	17 788	12 630
	<b>7 093</b>	<b>-6 260</b>
Erhållen ränta	1 087	184
Betald ränta	-9 274	-2 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 094</b>	<b>-8 767</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	54	-700
Förändring av rörelseskulder	-37 180	41 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-38 220</b>	<b>31 935</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-163 670	-321 132
Förändring av långfristiga fordringar	242	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-163 428</b>	<b>-321 132</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0	54 068
Upptagna räntebärande skulder	184 097	190 581
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>184 097</b>	<b>244 649</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17 551</b>	<b>-44 548</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>38 110</b>	<b>82 658</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 559</b>	<b>38 110</b>

16



Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	3	1 152	1 454
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 152</b>	<b>1 454</b>
Central administration	4, 5, 6	-1 347	-1 938
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-195</b>	<b>-484</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	26	7 580	-2 620
Finansiella intäkter	7	774	59
Finansiella kostnader	8	-232	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 927</b>	<b>-3 045</b>
Bokslutsdispositioner	27	299	120
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 226</b>	<b>-2 925</b>
Skatt på årets resultat	9	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 226</b>	<b>-2 925</b>

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## MODERBOLAGETS

### BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	28	50	50
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		197 093	178 287
Övriga fordringar	14	0	2
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 093</b>	<b>178 289</b>
<b>Kassa och bank</b>	16	539	19 016
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>197 632</b>	<b>197 305</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 682</b>	<b>197 355</b>



Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		879	879
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>879</b>	<b>879</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		190 499	190 499
Balanserat resultat		-14 544	-11 619
Årets resultat		8 226	-2 925
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>184 181</b>	<b>175 955</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>185 060</b>	<b>176 834</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		12 586	20 486
Övriga kortfristiga skulder	22	36	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 622</b>	<b>20 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>197 682</b>	<b>197 355</b>

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>789</b>	<b>136 521</b>	<b>-11 619</b>	<b>125 691</b>
Nyemission	90	53 304		53 394
Utgivande teckningsoptioner		684		684
Återköp teckningsoptioner		-10		-10
Årets resultat			-2 925	-2 925
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>879</b>	<b>190 499</b>	<b>-14 544</b>	<b>176 834</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>879</b>	<b>190 499</b>	<b>-14 544</b>	<b>176 834</b>
Årets resultat			8 226	8 226
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>879</b>	<b>190 499</b>	<b>-6 318</b>	<b>185 060</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 8 792 650 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 3 417 650 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.

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

## MODERBOLAGETS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

#### Löpande verksamheten

Rörelseresultat	-195	-484
	<b>-195</b>	<b>-484</b>

Erhållen ränta	774	59
Betald ränta	-232	0

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>347</b>	<b>-425</b>
--	------------	-------------

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-23 224	-95 636
Förändring av rörelseskulder	-7 600	-10 348

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

	<b>-30 477</b>	<b>-106 409</b>
--	----------------	-----------------

#### Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	0	-50
Försäljning av dotterföretag	0	350
Lämnade aktieägartillskott	0	-7 120

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

	<b>0</b>	<b>-6 820</b>
--	----------	---------------

#### Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	54 068
Erhållna koncernbidrag	0	120
Erhållen utdelning	12 000	4 500

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	<b>12 000</b>	<b>58 688</b>
--	---------------	---------------

#### Årets kassaflöde

	<b>-18 477</b>	<b>-54 541</b>
--	----------------	----------------

#### Likvida medel vid årets början

	<b>19 016</b>	<b>73 557</b>
--	---------------	---------------

#### Likvida medel vid årets slut

	<b>539</b>	<b>19 016</b>
--	------------	---------------



---

## 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 föräns 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.

#### Koncernredovisning

##### *Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv*

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.

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Redovisning av segment**

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

**Intäktsredovisning**

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

**Intäktsredovisning av projektledningsavtal**

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

**Ersättning till anställda och styrelse***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.

**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.

**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.

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. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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



**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

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

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

**Nedskrivningar**

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

**Lånekostnader**

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

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**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 derivat, 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.

*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Denna kategori består av derivat. Koncernen har räntesvappar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

**Andelar i koncernföretag**

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

**Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott**

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

**Finansiella instrument**

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

**Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

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

**Värdering förvaltningsfastigheter**

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

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 3 Intäkter**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	14 369	2 214	0	0
Koncernintern fakturering	0	0	1 152	1 454
Övriga rörelseintäkter	363	297	0	0
<b>Summa</b>	<b>14 732</b>	<b>2 511</b>	<b>1 152</b>	<b>1 454</b>

**Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag**

Produktions- och driftskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-3 141	-872	0	0
Projektering	-159	-358	0	0
<b>Summa</b>	<b>-3 300</b>	<b>-1 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Central administration	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	-2 254	-6 521	0	0
Lokalkostnader	-437	-514	0	0
IT-kostnader	-434	-87	0	0
Förbrukningsmaterial	-47	-156	0	0
Reklamkostnader	0	-70	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-475	-1 089	-1 275	-1 861
Övriga kostnader	-692	-40	-72	-77
Utvecklingskostnader	0	936	0	0
<b>Summa</b>	<b>-4 339</b>	<b>-7 541</b>	<b>-1 347</b>	<b>-1 938</b>

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 5 Ersättningar till anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Löner	-3 033	-4 073	0	0
Sociala avgifter	-1 189	-1 352	0	0
Pensionskostnader	-678	-673	0	0
<b>Summa</b>	<b>-4 900</b>	<b>-6 098</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

En del av koncernens lönekostnader aktiveras i projekten varför ersättningar till anställda överstiger personalkostnaderna som redovisas i not 4.

**Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader**

	Koncernen			
	2023		2022	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter	-150	-47	-150	-47
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktören	-945	-297	-900	-283
(varav pensionskostnader)	(-353)	(-86)	(-270)	(-66)
Övriga anställda	-2 214	-845	-3 064	-963
<b>Summa</b>	<b>-3 309</b>	<b>-1 189</b>	<b>-4 114</b>	<b>-1 293</b>

**Medelantal anställda, andel kvinnor (%)**

Medelantal anställda har under året uppgått till 3 (4) personer.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	33%	11%	0%	0%

**Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

**Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-160	-300	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	0	0	0	0
	<b>-160</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Boet Bostad Holding AB (publ)**  
559088-6551

**Not 7 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 087	184	774	59
<b>Summa</b>	<b>1 087</b>	<b>184</b>	<b>774</b>	<b>59</b>

**Not 8 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-10 877	-2 691	-232	0
<b>Summa</b>	<b>-10 877</b>	<b>-2 691</b>	<b>-232</b>	<b>0</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-16	-7	0	0
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	1 843	2 734	0	0
- avseende finansiella derivat	397	-132	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 224</b>	<b>2 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Avstämning av redovisad skatt</b>				
Resultat före skatt	-20 485	-21 397	8 226	-2 925
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	4 220	4 408	-1 695	603
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-35	-12	-911	-1 467
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	6	0	2 472	927
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-1 967	-1 801	134	-63
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>2 224</b>	<b>2 595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående verkligt värde	617 760	309 900
Investeringar i fastigheter	163 670	321 132
Värdeförändringar	-15 863	-13 272
<b>Summa</b>	<b>765 567</b>	<b>617 760</b>

**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.

<b>Sammanfattning värderingsantaganden</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kalkylperiod	15-16 år	15 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 4,1 och 5,0 %	Mellan 3,8 och 4,6 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 6,2 och 7,1 %	Mellan 5,8 och 6,6 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%	5,0%
Inflation	2,0%	5% det första året, därefter 2%

**Värderingsmodell**

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

**Driftsöverskott ( $\Sigma$ )**

Investeringar (-)

**Fastighetens kassaflöde ( $\Sigma$ )****Beräkning av fastighetens verkliga värde**

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

**Värderingsunderlag**

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

**Hyresinbetalningar**

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

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Driftutbetalningarna**

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

**Investeringsbehov**

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

**Direktavkastningskrav och kalkylränta**

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

**Restvärde**

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

**Byggrätter och tomtmark**

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

**Känslighetsanalys**

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 38 278 tkr.

**Not 11 Derivat**

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	642	0
Värdeförändringar	-1 925	642
<b>Summa</b>	<b>-1 283</b>	<b>642</b>



Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

#### Not 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen			
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner			242	242
<b>Summa</b>			<b>242</b>	<b>242</b>

#### Not 13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	285	255	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>285</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>				
Ej förfallna kundfordringar	285	255	0	0
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>285</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>285</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	171	289	0	2
<b>Summa</b>	<b>171</b>	<b>289</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	151	142	0	0
Övriga poster	140	357	0	0
<b>Summa</b>	<b>291</b>	<b>499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	20 559	38 110	539	19 016
<b>Summa</b>	<b>20 559</b>	<b>38 110</b>	<b>539</b>	<b>19 016</b>

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 17 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital**

	Antal aktier	Aktiekapital	Övr tillskjutet kapital	Summa
<b>Per 2021-12-31</b>	7 887 650	789	136 521	137 310
Förändring 2022	905 000	90	53 978	54 068
<b>Per 2022-12-31</b>	8 792 650	879	190 499	191 378
Förändring 2023	0	0	0	0
<b>Per 2023-12-31</b>	8 792 650	879	190 499	191 378

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 037	-4 037	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	22 228	24 071	0	0
- avseende finansiella derivat	-265	132	0	0
<b>Summa</b>	<b>17 926</b>	<b>20 166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2023 uppgår till 32 401 (23 267) tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 12 806 (0) tkr.

**Not 19 Räntebärande skulder**

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	195 720	200 889
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	286 032	96 766
<b>Summa</b>	<b>481 752</b>	<b>297 655</b>

**Not 20 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter**

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	195 720	71 889
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	129 000
<b>Summa</b>	<b>195 720</b>	<b>200 889</b>

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 21 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 emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget. Koncernens utstående fordringar avser huvudsakligen mervärdesskatt och saldo på skattekonton och exponeringen för kreditrisk bedöms därmed som låg.

**Marknadsrisk***Ränterisk*

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

**Hantering av kapitalrisk**

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

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

Boet Bostad Holding AB (publ)  
559088-6551

Finansiella instrument per kategori

2023

Koncernen	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen</b>				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Kundfordringar	0	0	285	285
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	137	137
Likvida medel	0	0	20 559	20 559
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 223</b>	<b>21 223</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen</b>				
Räntebärande skulder	0	0	286 032	286 032
Derivat	1 283	0	0	1 283
Leverantörsskulder	0	0	13 131	13 131
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	9 732	9 732
<b>Summa</b>	<b>1 283</b>	<b>0</b>	<b>308 895</b>	<b>310 178</b>

2022

Koncernen	Verkligt värde via resultat-räkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen</b>				
Andra långfristiga fordringar	0	0	242	242
Derivat	642	0	0	642
Kundfordringar	0	0	255	255
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	289	289
Likvida medel	0	0	38 110	38 110
<b>Summa</b>	<b>642</b>	<b>0</b>	<b>38 896</b>	<b>39 538</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen</b>				
Räntebärande skulder	0	0	96 766	96 766
Leverantörsskulder	0	0	52 700	52 700
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	5 644	5 644
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155 110</b>	<b>155 110</b>

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.

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	91	116	0	0
Sociala avgifter	184	387	0	0
Övriga poster	86	43	36	35
<b>Summa</b>	<b>361</b>	<b>546</b>	<b>36</b>	<b>35</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	70	279	0	0
Upplupna sociala avgifter	22	88	0	0
Upplupna räntekostnader	4 968	3 365	0	0
Övriga poster	4 311	1 366	0	0
<b>Summa</b>	<b>9 371</b>	<b>5 098</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	581 670	450 000	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	7 914	38 727	0	0
<b>Summa</b>	<b>589 584</b>	<b>488 727</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**Not 25 Eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	129 000	129 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129 000</b>	<b>129 000</b>

**Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	12 000	4 500
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 420	-7 120
<b>Summa</b>	<b>7 580</b>	<b>-2 620</b>

**Boet Bostad Holding AB (publ)**  
559088-6551

**Not 27 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	415	120
Lämnade koncernbidrag	-116	0
<b>Summa</b>	<b>299</b>	<b>120</b>

**Not 28 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 170	16 350
Förvärv	0	50
Ovillkorade aktieägartillskott	4 420	7 120
Försäljningar/Avyttringar	0	-16 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 590</b>	<b>7 170</b>
Ingående nedskrivningar	-7 120	-16 000
Försäljningar/Avyttringar	0	16 000
Årets nedskrivningar	-4 420	-7 120
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 540</b>	<b>-7 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Boet Bostad AB	559145-7188	Stockholm	100,0%	50
				<b>50</b>

**Koncern och moderbolag innehar andelar i följande dotterbolag via dotterbolag (indirekt innehav)**

Boet Bostad Projekt 2 AB	559136-5837	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 3 AB	559150-7594	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 32 AB	559276-5951	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 33 AB	559276-5969	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Utveckling AB	559091-6606	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Produktion AB	559105-6667	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 31 AB	559182-2134	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Fotbollen 1 AB	559145-7162	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Guldskrinet AB	559145-7196	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 34 AB	559316-1226	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 35 AB	559316-1200	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 36 AB	559316-1218	Stockholm	100,0%
Boet Bostad Projekt 37 AB	559338-7078	Stockholm	100,0%

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

**Boet Bostad Holding AB (publ)**

559088-6551

**Not 29 Närstående**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Dotterföretag</b>				
Fordringar			197 093	178 287
Skulder			12 586	20 486

Moderföretagets koncerninterna omsättning framgår av not 3. 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 30 Händelser efter balansdagen**

I februari 2024 inleddes inflyttning i projektet Hammarö i Karlstad och i mars 2024 inleddes inflyttning i projektet Näringsgrenen i Linköping.

**Not 31 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)	
Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-14 544 071
Årets resultat	8 226 354
	<b><u>184 181 492</u></b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	184 181 492
	<b><u>184 181 492</u></b>

Stockholm den

Fredrik Söderberg  
StyrelseordförandeFerdinand Grumme  
Verkställande direktör, styrelseledamotMagnus Agervald  
StyrelseledamotAnders Längnäs  
StyrelseledamotPeter Söderberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Högström  
Auktoriserad revisor