



2024

INNEHÅLL

2024 i korthet.....	1
VD har ordet.....	2
Vår verksamhet	4
Affärsidé.....	6
Affärsmodell, strategi och mål.....	8
Hållbarhet.....	10
Risker och riskhantering.....	14
Var vi finns och varför	18
Prioriterade orter.....	20
Projektportfölj.....	22
Förvaltningsfastigheter.....	24
Örebro.....	24
Ängelholm.....	26
Hammarö.....	28
Linköping.....	30
Byggrättsportfölj.....	32
Luleå.....	33
Umeå.....	34
Göteborg.....	35
Bolagsstyrning	36
Bolagsstyrningsrapport.....	38
Ägare och bolagsstruktur.....	40
Styrelse.....	42
Finansiell information och räkenskaper	44
Förvaltningsberättelse.....	46
Koncernens resultaträkning.....	48
Koncernens rapport över totalresultat.....	48
Koncernens balansräkning.....	49
Förändringar i koncernens eget kapital.....	50
Koncernens kassaflödesanalys.....	51
Moderbolagets resultaträkning.....	52
Moderbolagets balansräkning.....	53
Förändringar i moderbolagets eget kapital.....	54
Moderbolagets kassaflödesanalys.....	55
Tilläggsupplysningar.....	56
Underskrifter.....	69
Revisionsberättelse.....	70
Bolagsordning.....	73
Kontaktuppgifter.....	74

Boet Bostad är ett nytänkande företag som utvecklar, äger och förvaltar nya hållbara hyresbostäder med rimlig hyra på tillväxtorter runt om i Sverige.

Vår effektiva arbetsprocess och vårt helhets-tänkande ger oss förutsättningar att erbjuda goda livsmiljöer med klimatsmarta och yteffektiva hus.

2024

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

FEBRUARI

- Inflytt påbörjades i fastigheten Hammarö Mörmon 5:73 med 138 lägenheter, och hela fastigheten var färdigställd i mars.

MARS

- Fastigheten Linköping Näringsgrenen 1 med 99 lägenheter färdigställdes och inflytt påbörjades.

APRIL

- Köpet av fastigheten Luleå Filten 1 gick åter till Luleå kommun.

JUNI

- Samtliga lån i bolaget lades om till hypotekslån hos SBAB, totalt 445 Mkr.

NOVEMBER

- Hammarö kommun öppnade ett serviceboende i fastigheten Hammarö Mörmon 5:73 med sex fullvärdiga lägenheter fördelat i så kallat "trapphusboende" vilket innebär att lägenheterna är fördelade på olika plan i byggnaden. Till servicebostaden hör också en gemensamhetslägenhet med sällskapsytor där personal finns tillgänglig.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

FEBRUARI

- Hammarö kommun öppnade träffpunkt Boet i fastigheten Hammarö Mörmon 5:73. Det är en öppen verksamhet för alla i kommunen som är 65 år eller äldre.

- Förvaltningsfastighet
- Byggrätt



Under året som gått har vi färdigställt och hyrt ut 237 lägenheter i Hammarö och Linköping. Vi har nu totalt 435 nyproducerade lägenheter under förvaltning fördelat på fyra orter.

FERDINAND GRUMME, VD

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJENS BRUTTOTOTALAREA, KVM

24 290

Byggrättsportföljen innehåller ytterligare cirka 23 000 kvm BTA

ANTAL BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

435

Byggrättsportföljen innehåller ytterligare cirka 430 lägenheter

ANTAL FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

4

Byggrättsportföljen innehåller ytterligare tre fastigheter

NYCKELTAL BOET BOSTAD

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	29 911	14 369	2 214	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 381	-20 485	-21 397	46 701	11 915
Eget kapital, tkr	249 819	262 937	281 198	245 932	90 339
Balansomslutning, tkr	727 517	787 115	657 752	393 143	113 256
Soliditet, %	34,3	33,4	42,7	62,6	79,8

Ljusning men fortfarande stor osäkerhet

År 2024 präglades av fortsatta ekonomiska och politiska utmaningar, men under årets senare del började tecken på återhämtning synas. Men trots lägre inflation och sänkta styrräntor är förutsättningarna för nyproduktion av bostäder fortsatt utmanande och något skifte i hur marknaden värderar fastigheter syns ännu inte. Dessutom har början av 2025 bjudit på förnyad ekonomisk och politisk osäkerhet.

Under året som gått har vi färdigställt och hyrt ut 237 lägenheter i Hammarö och Linköping. Det innebär att vi idag har totalt 435 lägenheter under förvaltning, ett första delmål på vår väg mot att bli ett förvaltande fastighetsbolag.

Utöver våra fyra förvaltningsfastigheter har vi ytterligare tre projekt om sammanlagt 430 lägenheter i vår bygggrätsportfölj. De befinner sig i olika skeden, där ett av dem har antagen detaljplan och kan byggstartas med relativt kort varsel och de andra två befinner sig i planskede med möjlig byggstart ett eller ett par år bort.

En avvaktande marknad

Det nuvarande marknadsklimatet med byggpriser som stigit med inflationen och sjunkande fastighetsvärden har inneburit att vi saktat ner på vår tillväxttakt under de senaste två åren, och sannolikt påverkas även innevarande år. Det innebär att vi inte förvärvat några nya bygggräter under 2023 eller 2024, och att vi skjutit upp byggstarten av vårt projekt i Luleå ännu en gång. Det är svårt att förutspå när förutsättningarna kommer att förändras till det bättre och det blir aktuellt med nya byggstarter och bygggrätsförvärv, men vi följer utvecklingen och gör utvärderingar löpande.

Bostadsbristen kvarstår i så gott som samtliga orter vi fokuserar på, och den drivs framförallt av inflyttning till orter med arbetstillfällen eller möjlighet till högre

studier. Dessutom har trösklarna för att komma in på den ägda marknaden höjts de senaste åren som en följd av höga bolåneräntor och sjunkande reallöner, vilket ökat trycket på marknaden för hyresrätter ytterligare. Utöver detta har en kraftigt inbromsande nyproduktion av bostäder under 2023 och 2024 gjort att utbudet av nya bostäder minskat snabbt.

Översyn av verksamhetsmål

Under de senaste åren har vi sett ett förändrat omvärldsläge som påverkat både marknaden och förutsättningarna för vår verksamhet. Trots utmanande omständigheter har vi hanterat situationen väl och vår anpassningsförmåga har gjort att vi idag står på stabil grund, väl rustade för framtiden. Samtidigt konstaterar vi att vi inte fullt ut har nått de verksamhetsmål som sattes upp 2020. Mot den bakgrunden kommer vi under 2025 att se över våra mål för att säkerställa att de fortsatt är relevanta, realistiska och i linje med vår långsiktiga strategi.

Bostäder med rimliga hyror

Vi sätter vårt sociala hållbarhetsarbete högt, vilket framför allt innebär att vi erbjuder 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 boen-



Vi sätter vårt sociala hållbarhetsarbete högt, vilket framför allt innebär att vi erbjuder bostäder som folk faktiskt har råd att bo i, och förmedlar våra lägenheter enligt allmännyttiga principer.



demiljöer 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.

Alla våra byggnader är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och har energiklass A eller B. Vi är ganska ensamma på den svenska bostadsmarknaden om att förvalta ett nybyggt fastighetsbestånd som består uteslutande av miljöklassade och klimatsmarta hus. Det innebär att klimatavtrycket från fastigheterna begränsas, att vi ställer höga krav på våra underleverantörer samt att fastigheternas energiförbrukning hålls nere, vilket är bra för både för miljön och ekonomin, särskilt i dessa tider med volatila energipriser.

Sjunkande räntekostnader

Räntekostnaderna för Boet Bostad har under året sjunkit i takt med Riksbankens styrränta och att vi har avslutat våra pågående entreprenader, och därmed lagt om byggkreditiv till hypotekslån med lägre ränta. För att säkerställa våra finansieringskostnader så har vi bundit räntan för

hälften av våra lån i samband med att vi flyttade samtliga lån till SBAB under juni 2024. För närvarande har vi valt fyra års bindningstid för den del av lånen som är bundna, men det kan komma att ändras om marknadsläget förändras framöver.

Vår konservativa finansiering, med endast stamaktier och banklån, vår goda likviditet och våra etablerade bankrelationer har inneburit att vi inte har upplevt några svårigheter att erhålla finansiering för våra fastigheter.

Under året har vi lagt ner ett stort arbete på att hantera en utmanande omvärld och samtidigt nyttja de möjligheter som har uppstått. Jag är mycket stolt över det engagemang våra medarbetare har visat, och jag är övertygad om att vi har stärkt vår position som ett attraktivt fastighetsbolag med stor potential för framtida tillväxt. Jag ser fram emot att fortsätta utveckla vår verksamhet under det kommande året, med särskilt fokus på att erbjuda högkvalitativa bostäder och att upprätthålla en stark ekonomisk ställning.

Stockholm i mars 2025

Ferdinand Grumme
VD

Vår verksamhet

Affärsidé.....	6
Affärsmodell, strategi och mål	8
Hållbarhet	10
Risker och riskhantering	14



Att tänka efter före är grunden för vår affär

Boet Bostad skaffar sin mark främst från kommuner, och vi arbetar nära byggentreprenörerna för att tillsammans med dem skapa en effektiv arbetsprocess. Våra projekt är väl genomtänkta och utformas redan från start med utgångspunkten att bygga smart med kvalitet.

Rätt arbetssätt är en förutsättning 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.

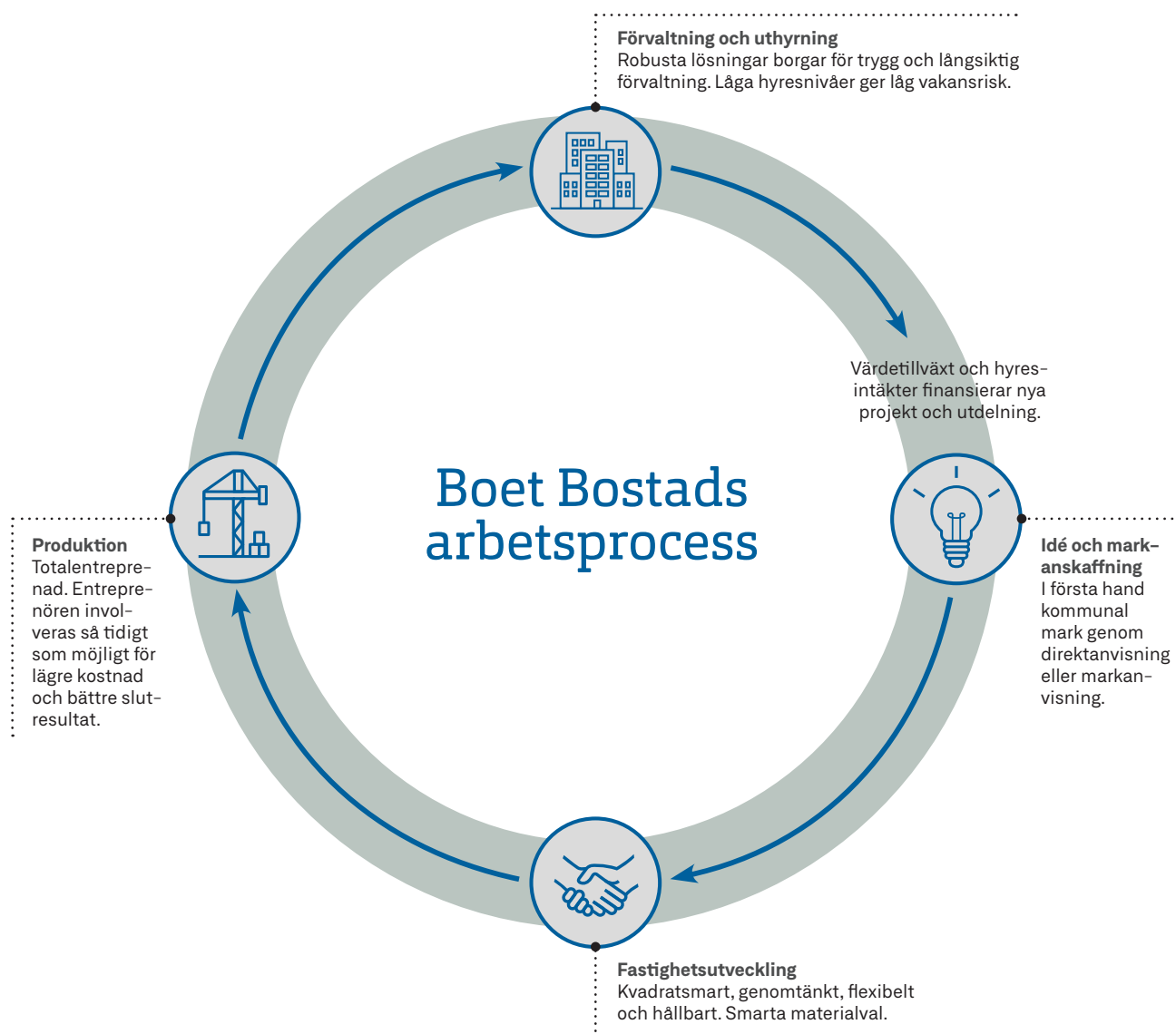
Att köpa mark från privata fastighetsägare är något som vi kontinuerligt utvärderar men hittills inte gjort. De ser, till skillnad från kommunerna, inte något mervärde i att acceptera en lägre köpeskilling för marken än den som de kan få från aktörer som bygger bostadsrätter, alternativt hyresrätter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

Affärsmodell för en öppnare bostadsmarknad

Fastighetsbolaget Boet Bostad är specialiserat på flerbostadshus med hyresrätter. Våra fastigheter finns i noga utvalda lägen på tillväxtorter, där efterfrågan är stabil och det finns förutsättningar för att ge stabila kassaflöden och bygga eget kapital.

Boet Bostad är ett långsiktigt fastighetsutvecklingsbolag vars verksamhet är att utveckla flerbostadshus upplåtna med hyresrätt för egen förvaltning. Vi tillämpar strikta urvalskriterier och har enbart fastigheter och byggrätter i bra mikrolägen på tillväxtorter där efterfrågan på nya bostäder är hög oavsett konjunktur.

Bolagets affärsmodell kombinerar god 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 förvaldade 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

Inom det närmaste året 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

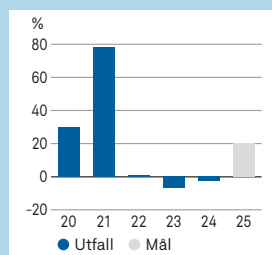
Verksamhetens överskott återinvesteras under uppbyggnadsskedet i verksamheten, vilket gör att bolaget kommer att vara återhållsamt med utdelning till och med verksamhetsåret 2025. Från 2026 bedöms utdelning kunna ske för A- och B-aktier.



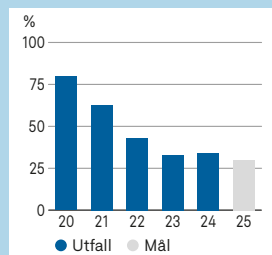
Bolagets affärsmodell kombinerar god avkastning med låg finansiell och operationell risk. Övervärdet i ett projekt frigör eget kapital för nya investeringar samtidigt som verksamheten självfinansieras genom kassaflöden från det förvaldade beståndet.

Finansiella mål

Tillväxt substansvärde/aktie



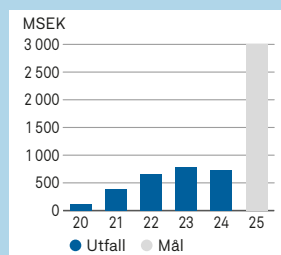
- Tillväxt i substansvärde (EPRA NRV) per stamaktie ska, i genomsnitt under perioden 2021-2025, uppgå till minst 20% per år.
- Utfall 2024: -2,6%



Soliditet

- Soliditeten för koncernen ska inte understiga 30%.
- Utfall 2024: 34%

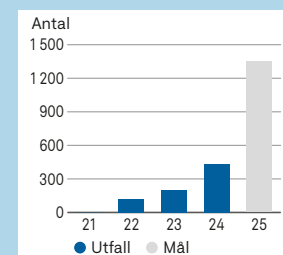
Balansomslutning



- Balansomslutningen för koncernen ska uppgå till minst 3 000 mkr år 2025.
- Utfall 2024: 728 mkr

Verksamhetsmål

Förvaltade bostäder



- Vid utgången av 2025 ska koncernen förvalta minst 1 350 bostäder.
- Utfall 2024: 435 bostäder.

Hållbarhetsmål

Alla fastigheter ska vara miljöcertifierade med minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande samt uppnå energiklass B eller bättre.



Långsiktigt ansvar för tre dimensioner av hållbarhet

Boet Bostad vill att hyresmarknaden ska vara öppen för alla, att våra byggprocesser ska vara effektiva och att vårt avtryck på klimatet ska begränsas. Vi tar ett långsiktigt ansvar som fastighetsägare och verkar för social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Hållbarhetsarbetet 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 samt minst uppnå energiklass B.

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.

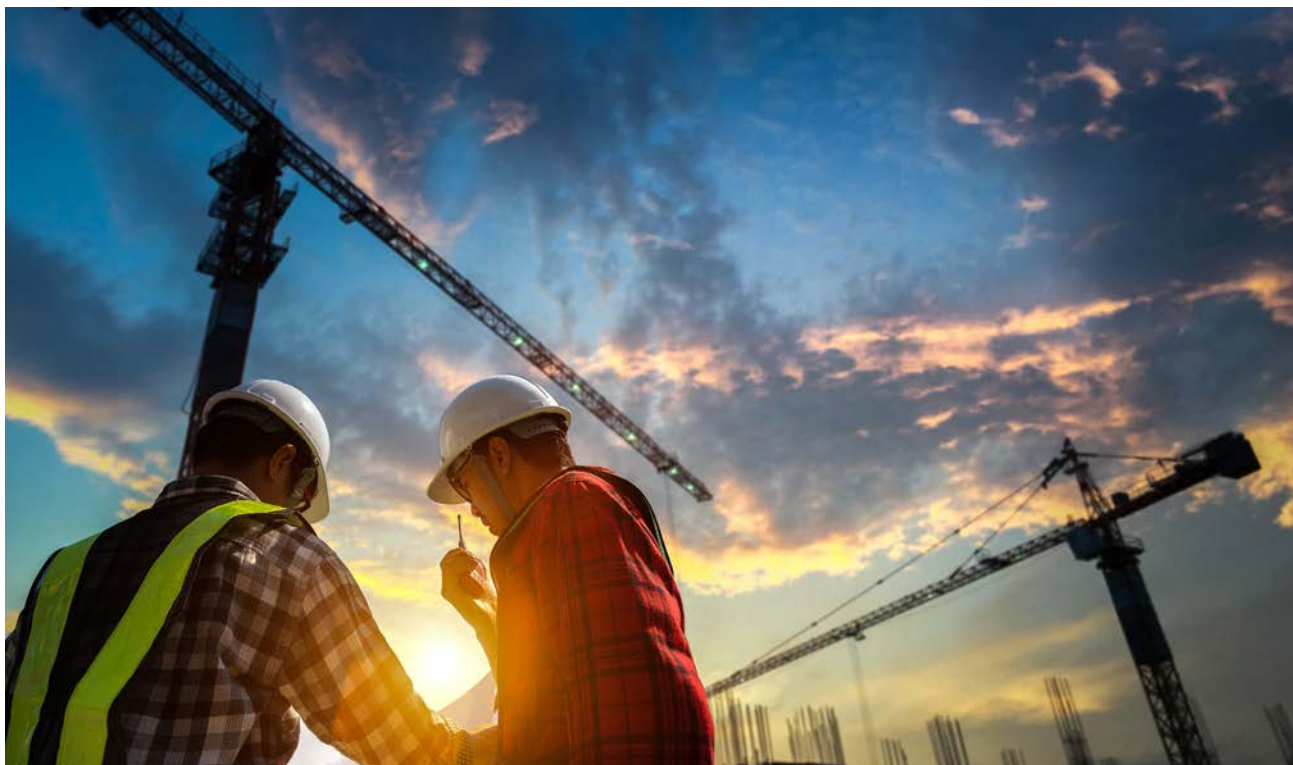
Ekonomisk hållbarhet

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



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.



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.

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 äger och förvaltar hus med låg energiförbrukning och våra projekt certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller annan likvärdig standard. Husen vi äger har en energianvändning som motsvarar 56 procent av Boverkets krav vid nybyggnation, vilket innebär att de uppnår energiklass A eller B. 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 anpassar fastigheterna 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

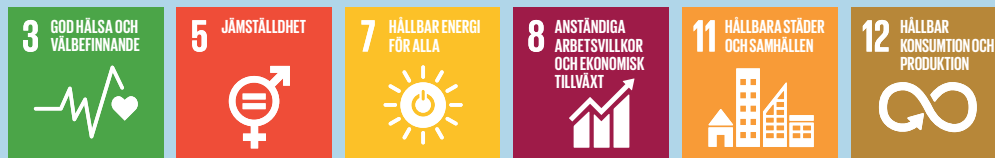
Boet Bostad vill vara en engagerad part på de orter där vi är verksamma och vi samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners för att uppnå detta.

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 klimatomfattigt 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 samhällsbygget 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.

Strukturerat arbete med att begränsa bolagets risker

Som fastighetsbolag på bostadsmarknaden möter Boet Bostad bland annat kommersiella risker som är förknippade med fastighetskostnader, vakanser och politiska beslut och regeländringar, 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 fastigheter. 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	Hög

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.	Medel	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	Hög
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

HÅLLBARHETSRIKES

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



Skogsvallen, Linköping



Norra Ormesta, Örebro



Fridhem, Ängelholm



Rögrindsvägen, Hammarö

Var vi finns och varför

Prioriterade orter	20
Projektportfölj.....	22
Förvaltningsfastigheter	24
Örebro	24
Ängelholm	26
Hammarö	28
Linköping	30
Byggrättsportfölj	32
Luleå	33
Umeå.....	34
Göteborg	35



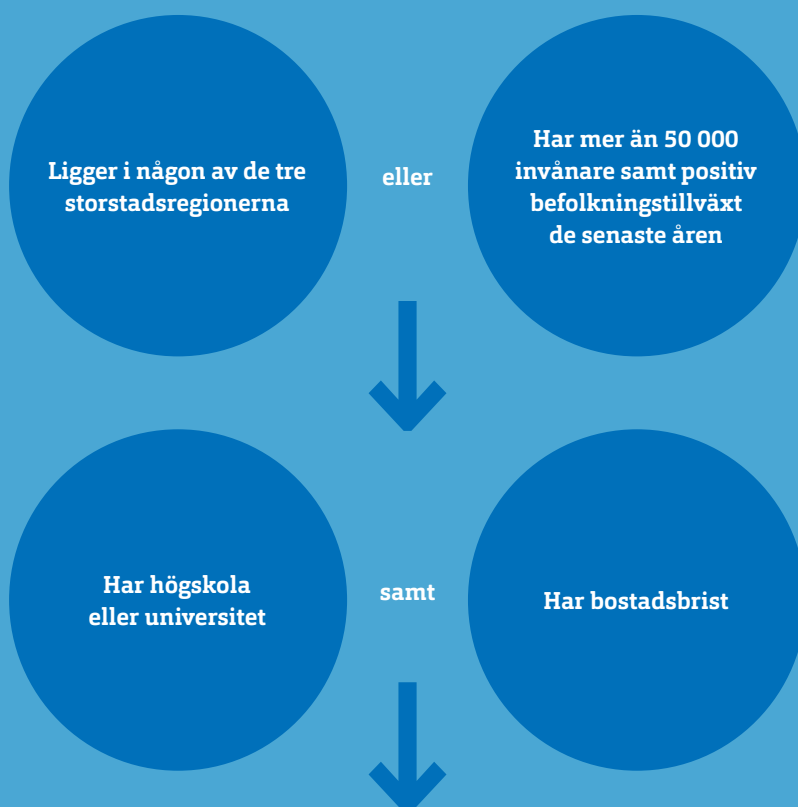
64 prioriterade kommuner från norr till söder

Boet Bostad fokuserar i första hand på tillväxtorter där efterfrågan är hög oavsett konjunktur. Sedan starten 2015 har vi aktivt bearbetat ett stort antal kommuner runt om i landet.

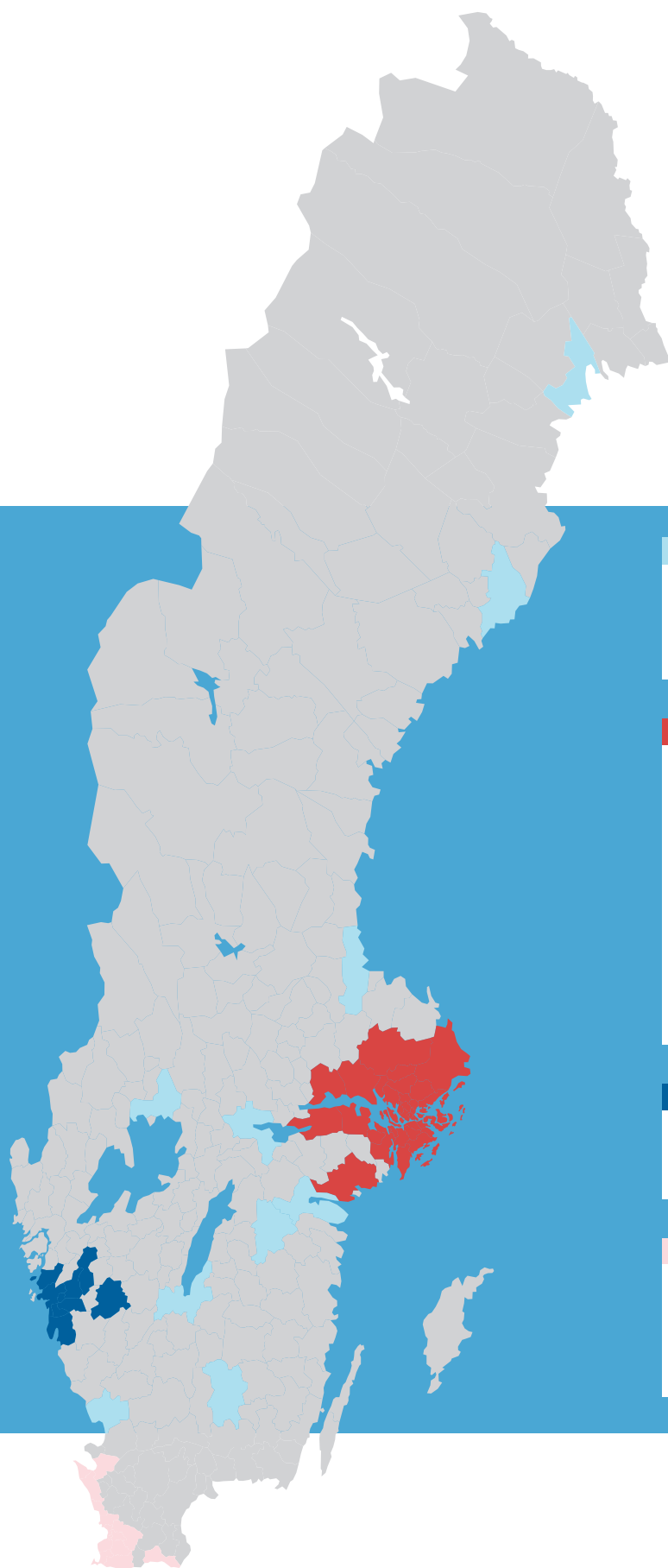
Boet Bostad använder sig av en tvådelad urvalsmodell för att välja kommuner där vi vill etablera oss. Vi har

identifierat 64 svenska kommuner som särskilt intressanta för oss att verka i.

Boet Bostads urvalsprocess



Prioriterad kommun som är särskilt intressant för Boet Bostad



10 region-, högskole- och universitetsstäder

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

34 kommuner i Stockholms- och Mälardalsregionen

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

7 kommuner i Göteborgsregionen

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

13 kommuner i Öresundsregionen

- | | | |
|---------------|--------------|-------------|
| • Burlöv | • Lomma | • Vellinge |
| • Helsingborg | • Lund | • Ystad |
| • Klippan | • Malmö | • Ängelholm |
| • Kävlinge | • Svedala | |
| • Landskrona | • Trelleborg | |

Boet Bostads fastighetsportfölj

Boet Bostad hade per den 31 mars 2025 fyra fastigheter under förvaltning samt tre byggrätter. Totalt omfattar förvaltningsfastigheterna 435 lägenheter och byggrättsportföljen ytterligare 430 möjliga lägenheter.

Under perioden tredje kvartalet 2022 till första kvartalet 2024 färdigställde Boet Bostad fyra projekt i Hammarö, Linköping, Ängelholm och Örebro omfattande sammanlagt 435 lägenheter och 24 290 kvm. Vi har därutöver en byggrättsportfölj med god potential när marknaden vänder, omfattande 430 möjliga lägenheter fördelade över tre projekt.

435

Antal bostäder under förvaltning, fördelat på fyra fastigheter

BOET BOSTADS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kommun	Område	Projektnamn	BTA kvm	Antal bostäder	Färdigställt
Förvaltningsfastigheter					
Örebro	Norra Ormesta	Kärrhöken 1	6 750	120	2022
Ängelholm	Fridhem	Fotbollen 1	4 100	78	2023
Hammarö	Skoghall	Rögrindsvägen	7 730	138	2024
Linköping	Hjulsbro	Skogsvallen	5 710	99	2024
Summa förvaltningsfastigheter			24 290	435	

BOET BOSTADS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

Kommun	Område	Projektnamn	BTA kvm	Antal bostäder	Uppskattad byggstart	Uppskattat färdigställande	Detaljplan
Pågående projektutveckling							
Luleå	Kronandalen	Bivacken 1	6 661	130	2026	2028	Ja
Umeå	Haga	Guldskrinet	11 200	200	2026	2028	Planarbete pågår
Göteborg	Kvibergs Park	Kviberg	5 650	100	2027	2029	Planarbete pågår
Summa pågående projektutveckling			23 511	430			



ÖREBRO | NORRA ORMESTA

I ett utvecklingsområde i Örebro:s östra del kunde hyresgästerna i september 2022 börja flytta in i 120 färdiga lägenheter. Området är Norra Ormesta och projektet avser fastigheten Kärrhöken 1.

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 Örebro:s 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.

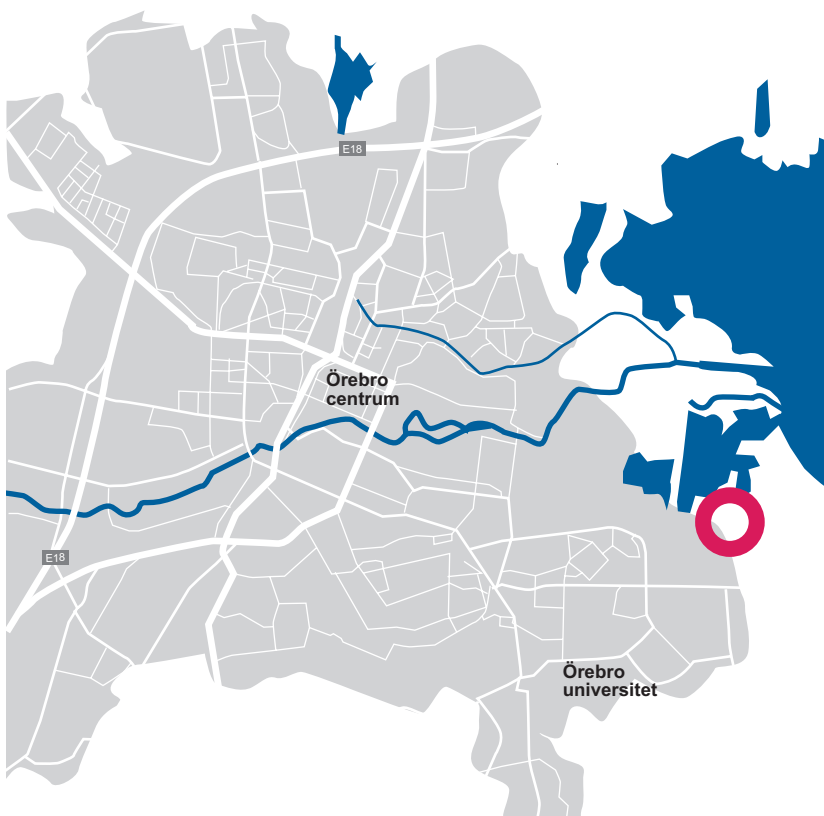
I Oset och Rynningevikens naturreservat finns ett rikt fågel- och växtliv, betande djur, rastplatser och grillplatser. Genom hela naturreservatet löper en gång- och cykelväg utmed sjökanten.

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, uppnår energiklass B 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.



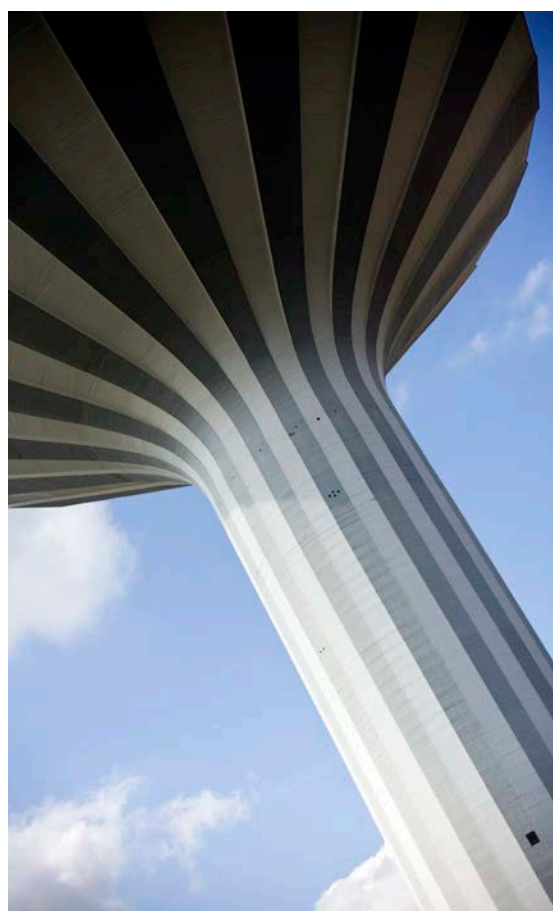
KÄRRHÖKEN I KORTHET

Färdigställt
September 2022

Yta
6 750 kvm BTA
5 309 kvm BOA

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

Energi klass: B



ÄNGELHOLM | FRIDHEM

I mars 2023 flyttade hyresgästerna in i Boet Bostads 78 nya lägenheter i Ängelholm. Kvarteret ligger mindre än en kilometer från centrum och nära stranden. Det är en del av det nya bostadsområdet Fridhem.

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

Lägenheterna är 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 är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver, uppnår energiklass A och småstadskaraktären medverkar till hög livskvalitet. Lägenheterna är uppförda med statligt investeringsstöd. En rimlig månadskostnad gör lägenheterna tillgängliga för en bred målgrupp, vilket bidrar till en ökad mångfald på bostadsmarknaden.

PROJEKTÖVERSIKT

Färdigställt
Mars 2023

Yta
4 100 kvm BTA
3 052 kvm BOA

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

Energiklass: A



HAMMARÖ | RÖGRINDSVÄGEN

Boet Bostad färdigställde i början av 2024 138 hyresbostäder i Hammarö kommun, tio minuter från Karlstad centrum. Fastigheten Mörmön 5:73 är 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 Mörmön 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 har modern standard och är bland annat utrustade med tvättmaskiner/torktumlare. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats med utsikt över de vackra omgivningarna.

Hållbarhet

Projektet är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver och uppnår energiklass B. Alla lägenheter har 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 har skapat attraktiva bostäder med smarta och kostnadseffektiva lösningar och en rimlig månadskostnad, bland annat genom att använda det statliga investeringsstödet.



PROJEKTÖVERSIKT

Färdigställt
Februari 2024

Yta
7 730 kvm BTA
6 078 kvm BOA

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

Energiklass: B



LINKÖPING | SKOGSVALLEN

I Södra Hjulsbro utanför Linköping har Boet Bostad byggt 99 lägenheter inom ramen för utvecklingsprojektet Skogsvallen. Inflyttning påbörjades i mars 2024.

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 fastighet ligger cirka 7 kilometer från Linköpings resecentrum. Inom ramen för utvecklingsprojektet Skogsvallen har vi uppfört kvarteret Näringsgrenen, ett grönskande bostadskvarter i en levande trädgårdsstad. Näringsgrenen består

av fyra hyreshus med totalt 99 hyreslägenheter. Alla lägenheter har egen balkong eller uteplats.

Hållbarhet

Projektet uppnår Miljöbyggnad Silver och uppnår energiklass B. 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 har ett innovations- och hållbarhetsinriktat perspektiv med bland annat solceller på taken och batterilagring av genererad energi.

Kvarteret innehåller 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

Färdigställt
Mars 2024

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)

Energiklass: B





Kronandalen, Luleå

Boet Bostads byggrättsportfölj



Haga, Umeå



Kvibergs Park, Göteborg

LULEÅ | KRONANDALEN

Boet Bostad 130 lägenheter i Luleås nya stadsdel Kronan nära Ormbergets naturreservat. Byggnaden 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 kvartetet Bivacken med en intim och småskalig karaktär som hämtar inspiration från lokal byggnadstradition i färg och form. Kvarteret får 130 lägenheter och bygger vidare på den unika karaktären i Kronandalen, samtidigt som de följer terrängen. Byggnaden uppförs med inbjudande och varma kulörer och fasader av trä, medan gården 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

Bedömd byggstart
2026

Bedömt färdigställande
2028

Bedömd yta
Totalt 6 661 kvm BTA
Totalt 5 080 kvm BOA

Antal lägenheter
130
(51 1:or, 60 2:or, 15 3:or, 4 4:or)



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
2026

Bedömt färdigställande
2028

Bedömd yta
11 200 kvm BTA
8 400 kvm BOA

Antal lägenheter
200 (42 1:or, 120 2:or, 38 3: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. En rimlig månadskostnad gör lägenheterna tillgängliga för en bred målgrupp, vilket bidrar till en ökad mångfald på bostadsmarknaden.



PROJEKTÖVERSIKT

Bedömd byggstart
2027

Bedömt färdigställande
2029

Bedömd yta
5 650 kvm BTA
4 400 kvm BOA

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

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	38
Ägare och bolagsstruktur	40
Styrelse	42



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 2024

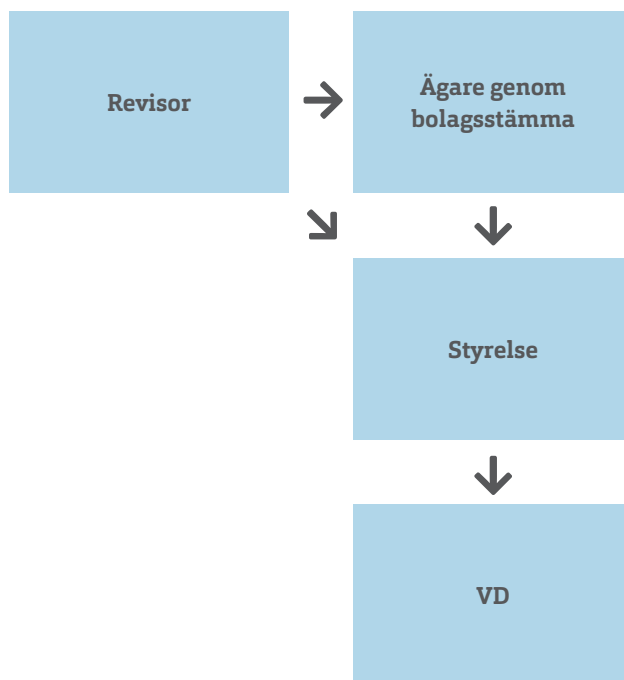
- Årsstämman fastställde resultaträkning och balansräkning per den 31 december 2023. I enlighet med styrelsens förslag beslutades att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret. Årets vinstmedel om 8,2 mkr balanseras således i ny räkning.
- Styrelsen och den verkställande beviljades ansvarsfrihet för 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 Erik Rune nyvaldes som ordinarie styrelseledamot. Fredrik Söderberg omvaldes som styrelseordförande och Patrik Högström omvaldes som revisor.

Styrelsens arbete 2024

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

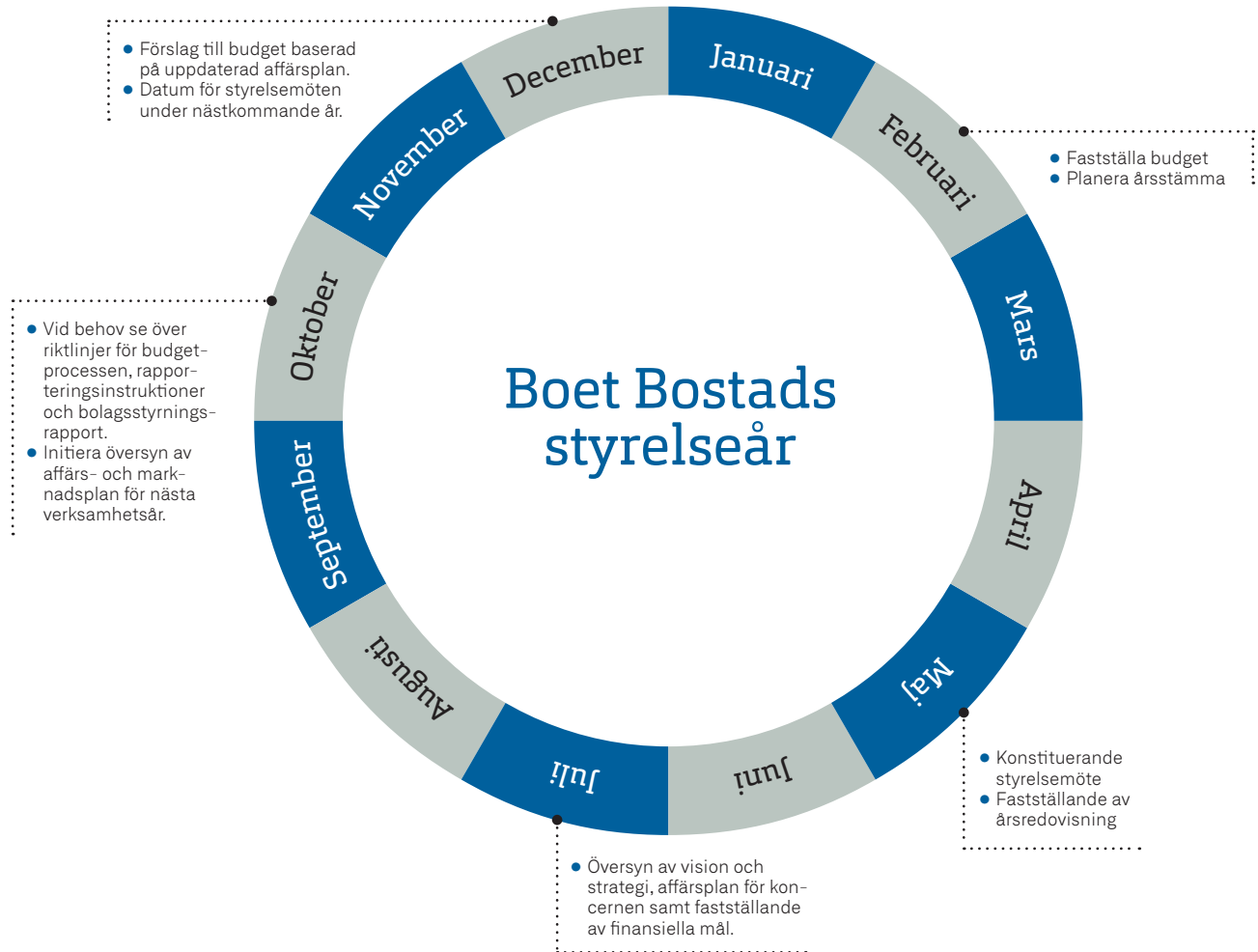
Styrelsen har fem inplanerade möten under året med stående beslutspunkter samt specifika beslut för respektive möte, se figuren här intill. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra ärenden som aktualiseras.

Modell för bolagsstyrning



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 2024 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 278 tkr.



STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född
Fredrik Söderberg	2016	Ordförande	1975
Ferdinand Grumme	2016	Ledamot	1973
Peter Söderberg	2020	Ledamot	1949
Anders Längnäs	2021	Ledamot	1970
Erik Rune	2024	Ledamot	1973

Ägare och koncernstruktur

Boet Bostad grundades 2016 av Ferdinand Grumme, Fredrik Söderberg och Söderberg Förvaltning AB. Under åren 2020–2022 genomfördes en ägarspridning 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 2025 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

Inga nyemissioner gjordes under 2024.

Utdelningspolicy

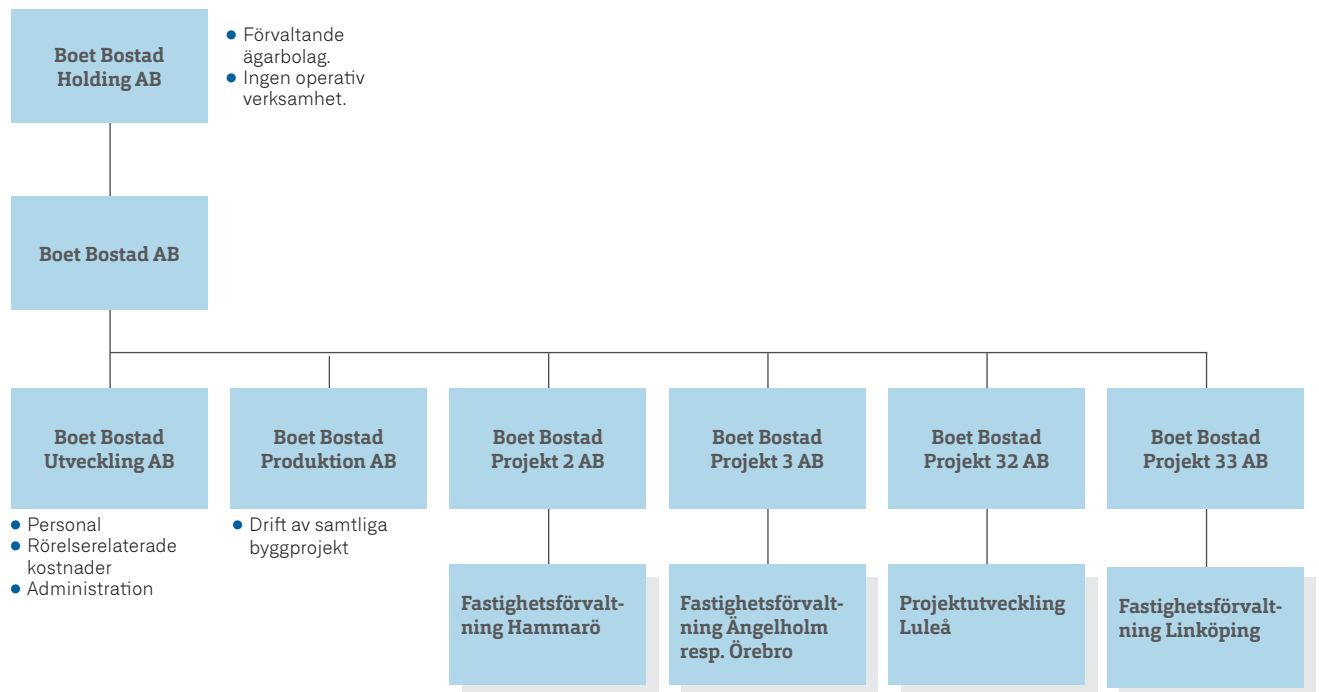
Verksamhetens överskott återinvesteras i verksamheten, vilket gör att bolaget kommer att vara återhållsamt med utdelning till och med verksamhetsåret 2025. Från 2026 bedöms utdelning kunna ske för A-och B-aktier.

TIO STÖRSTA ÄGARNA

Aktieägare 2024–12–31	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 genomförde under åren 2020 till 2022 en 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.



Styrelse



Fredrik Söderberg

Ordförande sedan 2016.

Född 1975

Grundare av Boet Bostad. 18 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. Nio år på Boet Bostad som VD och styrelseledamot, dessförinnan strategiansvarig på RSA Scandinavia, managementkonsult på Applied Value och bolagsansvarig vid Näringsdepartementet.

Styrelseledamot i Gröna Skolfastigheter AB.

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



Peter Söderberg

Ledamot sedan 2020.

Född 1949

Styrelseledamot i Söderberg Förvaltning. Tidigare VD för Söderberg Förvaltning AB. Ledamot i kommunfullmäktige i Kungsbacka kommun, ledamot i styrelsen för Stiftelsen Tjolöholm. Partirepresentant i Eksta Bostadsbolag – Kungsbacka. Vice ordf. i Kyrkorådet samt ledamot i Kyrkofullmäktige Onsala församling, ordförande i Hedvigsholmens Samfällighetsförening, Marstrand, ledamot i Gottskär-Dragnet Samfällighetsförening, Gottskär..

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 Screen Capital AB, Hot Screen AB, BS Förvaltning AB, Globen i Svenljunga AB, Tätab Hyrservice AB och Nordic Labtech AB. Styrelseledamot i Otho Ventures AB och Tranpenad AB.

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



Erik Rune
Ledamot sedan 2024.

Född 1973

VD för Claesson & Anderzén AB. Många års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som VD för Holmströmgruppen och Managing Director för London & Regional Properties nordiska verksamhet samt arbetat med fastighetsfinansiering på SEB och Eurohypo.

Styrelseledamot i CA Fastigheter AB, BZK Grain Alliance AB, Rebellion Capital AB, Lyvia Group AB och Smart High Tech AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Finansiell information och räkenskaper

Förvaltningsberättelse	46
Koncernens resultaträkning	48
Koncernens rapport över totalresultat.....	48
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	49
Förändringar i koncernens eget kapital	50
Koncernens kassaflödesanalys.....	51
Moderbolagets resultaträkning.....	52
Moderbolagets balansräkning	53
Förändringar i moderbolagets eget kapital.....	54
Moderbolagets kassaflödesanalys	55
Tilläggsupplysningar	56
Underskrifter	69
Revisionsberättelse	70



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

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

Under räkenskapsåret har man även återlämnat fastigheten Luleå Filten 1 till Luleå kommun.

Efter räkenskapsårets slut kommer markanvisningen Luleå Bivacken 1 sannolikt att återlämnas till Luleå kommun. Nedskrivning av dess värde i koncernen har skett i böckerna 2024.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -13 118 tkr (-18 261 tkr) och eget kapital till 249 819 tkr (262 826). 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.

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.

OMSÄTTNING, RESULTAT OCH STÄLLNING (KONCERNEN)

TKR	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning				
Nettoomsättning	29 911	14 369	2 214	0
Resultat efter finansiella poster	-7 381	-20 485	-21 397	46 701
Balansräkning				
Eget kapital	249 819	262 937	281 198	245 932
Balansomslutning	727 517	787 115	657 797	393 143
Soliditet	34,3%	33,4%	42,7%	62,6%

Kreditrisker

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

Marknadsrisker**Ränterisk**

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

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 balans-

omslutningen. Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

Boet Bostad Holing AB (publ) ägs till 25,7% av Fredrik Söderberg, 25,7% av Ferdinand Grumme, 7,1% av Söderberg Förvaltning AB, org nr 556746-0976, 10,3% av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org nr 556943-7600 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	-6 317 717
Årets resultat	2 148 637
	186 330 129

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	186 330 129
	186 330 129

Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Nettoomsättning	3	29 911	14 369
Övriga rörelseintäkter	3	664	363
Produktions- och driftskostnader	4	-8 683	-3 300
Driftöverskott		21 893	11 432
Central administration	4, 5, 6	-7 940	-4 339
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		12 517	-15 863
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-12 713	0
Värdeförändring finansiella instrument		1 283	-1 925
Rörelseresultat		15 040	-10 695
Finansiella intäkter	7	772	1 087
Finansiella kostnader	8	-23 193	-10 877
Förvaltningsresultat		-7 381	-20 485
Resultat före skatt		-7 381	-20 485
Inkomstskatter	9	-5 736	2 224
ÅRETS RESULTAT		-13 117	-18 261
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-13 117	-18 261
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Koncernens rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Årets resultat		-13 117	-18 261
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		-13 117	-18 261

Koncernens rapport över finansiell ställning

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	714 369	765 567
Derivat	11	0	0
Andra långfristiga fordringar	12	242	242
Summa anläggningstillgångar		714 611	765 809
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	488	285
Övriga fordringar	14	387	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	523	291
Likvida medel	16	11 507	20 559
Summa omsättningstillgångar		12 906	21 306
SUMMA TILLGÅNGAR		727 517	787 115
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	879	879
Övrigt tillskjutet kapital	17	190 499	190 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		58 441	71 559
Summa eget kapital		249 819	262 937
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	18	23 660	17 926
Räntebärande skulder	19	445 000	195 720
Derivat	11	0	1 283
Summa långfristiga skulder	20	468 660	214 929
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	0	286 032
Leverantörsskulder		1 604	13 131
Skatteskulder		236	354
Övriga kortfristiga skulder	22	429	361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 769	9 371
Summa kortfristiga skulder		9 038	309 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		727 517	787 115

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 2023-01-01	879	190 499	89 820	0	281 198
Årets resultat			-18 261	0	-18 261
Utgående eget kapital 2023-12-31	879	190 499	71 559	0	262 937
Ingående eget kapital 2024-01-01	879	190 499	71 559	0	262 937
Årets resultat			-13 117	0	-13 117
Utgående eget kapital 2024-12-31	879	190 499	58 441	0	249 819

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.

Koncernens kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		15 040	-10 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		12 713	0
Orealiserade värdeförändringar		-12 517	17 788
Värdeförändringar finansiella instrument		-1 283	0
		13 953	7 093
Erhållen ränta		772	1 087
Betald ränta		-28 161	-9 274
Betald inkomstskatt		-3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-13 439	-1 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-653	54
Förändring av rörelseskulder		-9 210	-37 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 302	-38 220
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-27 767	-163 670
Investeringsstöd		55 467	0
Utrangering av fastighet		23 301	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		51 001	-163 428
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		459 123	184 097
Amortering av räntebärande skulder		-495 874	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 751	184 097
Årets kassaflöde		-9 052	-17 551
Likvida medel vid årets början		20 559	38 110
Likvida medel vid årets slut	16	11 507	20 559

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Nettoomsättning	3	0	1 152
Bruttoresultat		0	1 152
Central administration	4, 5, 6	-284	-1 347
Rörelseresultat		-284	-195
Resultat från andelar i koncernföretag	26	0	7 580
Finansiella intäkter	7	568	774
Finansiella kostnader	8	0	-232
Resultat efter finansiella poster		284	7 927
Bokslutsdispositioner	27	1 864	299
Resultat före skatt		2 149	8 226
Skatt på årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		2 149	8 226

Moderbolagets rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Årets resultat		2 149	8 226
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 149	8 226

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	18 032	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 032	50
Summa anläggningstillgångar		18 032	50
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		182 592	197 093
Övriga fordringar	14	0	0
Summa kortfristiga fordringar		182 592	197 093
Kassa och bank	16	1 595	539
Summa omsättningstillgångar		184 187	197 632
SUMMA TILLGÅNGAR		202 219	197 682
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		879	879
Summa bundet eget kapital		879	879
Fritt eget kapital			
Överkursfond		190 499	190 499
Balanserat resultat		-6 318	-14 544
Årets resultat		2 149	8 226
Summa fritt eget kapital		186 330	184 181
Summa eget kapital		187 209	185 060
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	0
Skulder till koncernföretag		14 927	12 586
Övriga kortfristiga skulder	22	0	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	81	0
Summa kortfristiga skulder		15 010	12 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 219	197 682

Förändringar i moderbolagets eget kapital

BELOPP I TKR	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	879	190 499	-14 544	176 834
Årets resultat			8 226	8 226
Utgående eget kapital 2023-12-31	879	190 499	-6 318	185 060
Ingående eget kapital 2024-01-01	879	190 499	-6 318	185 060
Årets resultat			2 149	2 149
Utgående eget kapital 2024-12-31	879	190 499	-4 169	187 209

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.

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-284	-195
		-284	-195
Erhållen ränta		568	774
Betald ränta		0	-232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		284	347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		14 501	-23 224
Förändring av rörelseskulder		2 389	-7 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 174	-30 477
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-17 982	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 982	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		1 864	0
Erhållen utdelning		0	12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 864	12 000
Årets kassaflöde		1 056	-18 477
Likvida medel vid årets början		539	19 016
Likvida medel vid årets slut		1 595	539

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.

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.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller 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.

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 balansräk-

ningen 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 haft ränteswappar som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

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

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag 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. 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 antagandena 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	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	29 911	14 369	0	0
Koncernintern fakturering	0	0	0	1 152
Övriga rörelseintäkter	664	297	0	0
Summa	30 575	14 666	0	1 152

NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

PRODUKTIONS- OCH DRIFTSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-8 683	-3 141	0	0
Projektering	0	-159	0	0
Summa	-8 683	-3 300	0	0

CENTRALADMINISTRATION	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	-3 309	-2 254	0	0
Lokalkostnader	-703	-437	0	0
IT-kostnader	-478	-434	-6	0
Förbrukningsmaterial	-95	-47	0	0
Reklamkostnader	-201	0	0	0
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 478	-475	-219	-1 275
Övriga kostnader	-675	-692	-59	-72
Utvecklingskostnader	0	0	0	0
Summa	-7 940	-4 339	-284	-1 347

NOT 5 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Löner	-2 031	-3 033	0	0
Sociala avgifter	-765	-1 189	0	0
Pensionskostnader	-462	-678	0	0
Summa	-3 258	-4 900	0	0

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		MODERBOLAGET	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter	-75	-59	-150	-47
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktören	-1 613	-441	-945	-297
(varav pensionskostnader)	(-436)	(-104)	(-353)	(-86)
Övriga anställda	-856	-265	-2 214	-845
Summa	-2 544	-765	-3 309	-1 189

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

Medelantal anställda har under året uppgått till 2 (3) personer.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA, ANDEL KVINNOR (%)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Centralt	0%	0%	0%	0%
Övriga anställda	50%	33%	0%	0%

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING, ANDEL KVINNOR (%)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	0%	0%	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%

NOT 6 UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
RSM Göteborg Kommanditbolag				
revisionsuppdrag	-188	-160	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	-90	0	0	0
Summa	-278	-160	0	0

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	772	1 087	568	774
Summa	772	1 087	568	774

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-23 193	-10 877	0	-232
Summa	-23 193	-10 877	0	-232

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-3	-16	0	0
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-5 733	1 843	0	0
- avseende finansiella derivat	0	397	0	0
Summa	-5 736	2 224	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-7 381	-20 485	2 149	8 226
Nominell skatt enligt gällande skattesats (2021: 20,6%, 2020: 21,4%)	1 520	4 220	-443	-1 695
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-10 141	-35	-1	-911
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1 650	6	384	2 472
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	1 238	-1 967	60	134
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	-5 736	2 224	0	0

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	765 567	617 760
Investeringar i fastigheter	27 767	163 670
Investeringsstöd	-55 467	0
Utrangering fastigheter:	-41 167	0
Värdet förändringar	17 669	-15 863
Summa	714 369	765 567

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 avkastningsni-

vå 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	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod	15-16 år	15-16 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 4,1 och 5,0 %	Mellan 4,1 och 5,0 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 6,2 och 7,1 %	Mellan 6,2 och 7,1 %
Långsiktig vakans bostäder	Mellan 0,5 och 1 %	Mellan 0,5 och 1 %
Långsiktig vakans lokaler	5,0%	5,0%
Inflation	2,0%	2,0%

VÄRDERINGSMODELL

Hyresinbetalningar (+)

Driftsutbetalningar (-)

Driftsöverskott (Σ)

Investeringar (-)

Fastighetens kassaflöde (Σ)**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.

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.

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 +/- 38 278 tkr.

NOT 11 DERIVAT

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	-1 283	642
Värdeförändringar	1 283	-1 925
Summa	0	-1 283

NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	242	242
Summa	242	242

NOT 13 KUNDFORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	553	285	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-65	0	0	0
Utgående redovisat värde	488	285	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	330	285	0	0
Mindre än 2 mån	105	0	0	0
2-6 mån	61	0	0	0
6-12 mån	52	0	0	0
Mer än 12 mån	5	0	0	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	553	285	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-65	0	0	0
Summa kundfordringar	488	285	0	0

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	387	171	0	0
Summa	387	171	0	0

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	153	151	0	0
Förutbetalda drifts- och administrationskostnader	269	0	0	0
Övriga poster	101	140	0	0
Summa	523	291	0	0

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	11 507	20 559	1 595	539
Summa	11 507	20 559	1 595	539

NOT 17 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Per 2022-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378
Förändring 2023	0	0	0	0
Per 2023-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378
Förändring 2024	0	0	0	0
Per 2024-12-31	8 792 650	879	190 499	191 378

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 037	-4 037	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	27 696	22 228	0	0
- avseende finansiella derivat	0	-265	0	0
Summa	23 660	17 926	0	0

Skattemässiga underskott i koncernen per den 31 december 2024 uppgår till 26 888 (32 401) tkr, varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 4 346 (12 806) tkr.

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	445 000	195 720
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	286 032
Summa	445 000	481 752

NOT 20 LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKTER

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	445 000	195 720
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa	445 000	195 720

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 analyse-

ras 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.

Marknadsrisker

Ränterisk

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

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 aktieägar-

na 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 2024	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
Kundfordringar	0	0	488	488
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	387	387
Likvida medel	0	0	11 507	11 507
Summa	0	0	12 624	12 624
Finansiella skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	0	0	445 000	445 000
Derivat	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	1 604	1 604
Upplupna kostnader och övriga skulder	0	0	4 066	4 066
Summa	0	0	450 670	450 670

KONCERNEN 2023	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
Kundfordringar	0	0	285	285
Upplupna intäkter och övriga fordringar	0	0	137	137
Likvida medel	0	0	20 559	20 559
Summa	0	0	21 223	21 223
Finansiella skulder i balansräkningen				
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
Summa	1 283	0	308 895	310 178

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 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moms	218	91	0	0
Sociala avgifter	78	184	0	0
Övriga poster	133	86	0	0
Summa	429	361	0	0

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	0	70	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	22	0	0
Upplupna räntekostnader	0	4 968	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	3 132	0	0	0
Övriga poster	3 637	4 311	81	0
Summa	6 769	9 371	81	0

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	581 670	581 670	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	158 364	7 914	0	0
Summa	740 034	589 584	0	0

Fastighetsinteckningar respektive pantsatta aktier i dotterbolag avser ställda säkerheter för räntebärande lån hos SBAB.

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	445 000	0	445 000	129 000
Summa	445 000	0	445 000	129 000

NOT 26 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	12 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-4 420
Summa	0	7 580

NOT 27 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	1 864	299
Summa	1 864	299

NOT 28 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 590	7 170
Förvärv	0	0
Ovillkorade aktieägartillskott	17 982	4 420
Försäljningar/Avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 572	11 590
Ingående nedskrivningar	-11 540	-7 120
Försäljningar/Avyttringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	-4 420
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 540	-11 540
Utgående redovisat värde	18 032	50

FÖRETAGETS NAMN	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Boet Bostad AB	559145-7188	Stockholm	100,0%	18 032

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

FÖRETAGETS NAMN	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *
Boet Bostad Projekt 2 AB	559136-5837	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 3 AB	559150-7594	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 32 AB	559276-5951	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 33 AB	559276-5969	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Utveckling AB	559091-6606	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Produktion AB	559105-6667	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 31 AB	559182-2134	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Fotbollen 1 AB	559145-7162	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Guldskrinet AB	559145-7196	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 34 AB	559316-1226	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 35 AB	559316-1200	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 36 AB	559316-1218	Stockholm	100,00%
Boet Bostad Projekt 37 AB	559338-7078	Stockholm	100,00%

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

NOT 29 NÄRSTÅENDE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Dotterföretag				
Fordringar	0	0	182 592	197 093
Skulder	0	0	14 927	12 586

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

Efter räkenskapsårets slut kommer markanvisningen Luleå Bivacken 1 återtas till Luleå kommun. Nedskrivning av dess värde i koncernen har skett i böckerna 2024.

NOT 31 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor):	
Överkursfond	190 499 209
Balanserat resultat	-6 317 717
Årets resultat	2 148 637
	186 330 129
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	186 330 129
	186 330 129

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 10 april 2025

Fredrik Söderberg Styrelseordförande styrelseledamot	Ferdinand Grumme Verkställande direktör, styrelseledamot
Erik Rune Styrelseledamot	Anders Längnäs Styrelseledamot

Peter Söderberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2025

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 2024.

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 2024 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 2024 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 2024 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.

Göteborg den 10 april 2025

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 lottning.
- 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 räkenskaperna 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

Telefon
08-88 88 99

Ferdinand Grumme, VD:
Telefon: 0704-46 24 06
E-post: ferdinand.grumme@boetbostad.se

BOET BOSTAD | ÅRSREDOVISNING 2024

Projektledning, grafisk produktion: Paues Media

Foto: Dennis Ersöz, iStock

Repro och tryck. Taberg Media Group, Stockholm 2025



