

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

**Bonäsudden Holding AB (publ)**

**556984–4557**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

## Årsredovisning för Bonäsudden Holding AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 13 fastigheter i Östergötland.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Östergötland. Beståndet omfattar per 31 december 2022 ca 33 450 (33 500) kvadratmeter, fördelat över 12 (16) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 46% av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 (287) hyreslägenheter för ca 55% av hyresintäkterna, lokaler för ca 42% och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering och förråd. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktie handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015. Koncernen har en anställd.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB samt har vissa koncernövergripande funktioner. Moderbolaget har två anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per 31 december 2022 uppgår till 398 259 tkr (372 000 tkr). Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 7 712 tkr (8 342 tkr).

### Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade 448 (439) registrerade aktieägare den 31 december 2022. Utestående aktier per 31 december 2022 uppgick till 1 680 000 (1 680 000). Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 1 680 000 (1 680 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2022 var:

Namn	Andel	Antal aktier
1 Investment AB Spiltan	29,41 %	494 170
2 Nordnet Pensionsförsäkring	13,87 %	232 973
3 P&E Persson AB	10,86 %	182 500
4 Berth Von Kantzows stiftelse	9,80 %	164 640
5 Johan Olofsson	9,46 %	159 000
6 Karl Runeberg	5,97 %	100 323
7 Johan Von Kantzow	5,18 %	87 000
8 Hans Von Kantzows stiftelse	4,20 %	70 560
9 Försäkringsbolaget Avanza Pension	2,72 %	45 735
10 Jakob Söderberg	0,89 %	15 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>92,38 %</b>	<b>1 551 901</b>
Övriga	7,62 %	128 099
<b>Totalt</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 680 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under årets första kvartal frånträtt fyra fastigheter, vilka avtalades under 2021. I samband med detta amorterades ca 33 741 mkr av bolagets lån.

Bolaget har i juni förlängt det avtal med SBAB av den kreditfacilitet som löpte ut under perioden.

Under fjärde kvartalet tillträdde bolaget en bostadsfastighet i centrala Norrköping. Förvärvet avtalades till ett överenskommet marknadsvärde om 97 miljoner kronor. Fastigheten inrymmer 4 633 kvm bostadsyta fördelat på 70 lägenheter, 1 049 kvm lokalyta samt 120 parkeringsplatser, varav 85 platser i underjordiskt garage. I samband med detta upptogs ett lån med SBAB om 60 miljoner kronor.

Koncernens resultat för 2022 uppgår till -16 607 tkr (108 428 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter om -37 948 tkr (116 647 tkr), vilket kopplar till ökade direktavkastningskrav, återspeglades ett förändrat marknadsläge. Nedgången motsvarar ca 5,5% på jämförbart bestånd. Moderbolagets resultat 2022 uppgår till 57 788 tkr (21 768 tkr). Det positiva resultatet drivs främst av vinsten av de 4 avyttrade fastigheterna som gjordes i början av året.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten i allt väsentligt bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal, koncernen (tkr om inget annat anges)<sup>1</sup>

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	37 813	41 929	41 450	40 532	40 994
Driftnetto	27 005	28 421	26 099	25 285	26 766
Förvaltningsresultat	13 440	15 021	13 032	16 822	13 314
Resultat före skatt	-28 891	133 637	72 780	71 842	28 514
Resultat per aktie, kr	-10,90	64,54	33,92	34,27	13,76
Marknadsvärde fastigheterna	738 440	778 530	678 810	611 720	566 100
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Avkastning på eget kapital, %	-5,08	33,06	22,09	26,96	12,44
Belåningsgrad, %	53,91	47,78	54,80	60,81	65,71
Räntetäckningsgrad, ggr	2,76	2,83	2,48	2,30	2,44
Soliditet, %	42,59	45,3	39,66	36,36	32,27
Överskottsgrad, %	71,42	67,78	62,97	63,12	65,29
EPRA NRV per aktie, kr	235,57	261,66	190,66	155,95	121,78
Fastigheternas direktavkastning, %	3,66	3,65	3,84	4,18	4,73
Utdelning, kr/aktie	7,60	7,60	7,60	7,60	7,60

<sup>1</sup> För definition av nyckeltal se not 27.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter, kontor, butiker, förråd och parkeringar. Förutom hyresrättsinnehavare är de främsta hyresgästerna inom offentlig sektor (kommun och landsting). Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

##### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	17 092 098
Årets resultat	57 787 921
	<hr/>
	<b>230 356 713</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	230 356 713
	<hr/>
	<b>230 356 713</b>

#### Styrelsens förslag till behandling av resultatet

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	37 813	41 929
Övriga intäkter	5	3 330	1 748
Drift- och underhållskostnader	6	-13 639	-14 195
Fastighetsskatt		-392	-962
Fastighetsförsäkring		-107	-99
<b>Driftnetto</b>		<b>27 005</b>	<b>28 421</b>
Administrationskostnader	7, 8	-5 710	-4 818
Av-/nedskrivningar av inventarier		-	-56
Resultat från andelar och värdepapper i andra företag	9	-	113
Finansiella poster	10	-7 855	-8 639
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 440</b>	<b>15 021</b>
Realiserade värdeförändring, förvaltningsfastigheter	12	-4 383	1 969
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-37 948	116 647
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-28 891</b>	<b>133 637</b>
Aktuell skatt	11	-2 171	-1 598
Uppskjuten skatt	11	12 747	-23 611
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 315</b>	<b>108 428</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	18	<b>-10,90</b>	<b>64,54</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	18	<b>-10,90</b>	<b>64,54</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	-18 315	108 428
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>-18 315</b>	<b>108 428</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	738 440	778 530
Inventarier, verktyg och installationer	13	-	-
Andelar och värdepapper i andra företag	14	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>738 440</b>	<b>778 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		86	333
Aktuella skattefordringar		53	288
Övriga kortfristiga fordringar	15	21	966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	965	492
Likvida medel	17	69 909	48 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>71 034</b>	<b>50 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>809 474</b>	<b>829 509</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	18	1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		155 477	155 477
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		187 558	218 642
<b>Summa eget kapital</b>		<b>344 715</b>	<b>375 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	398 116	122 000
Uppskjuten skatteskuld	20	51 035	63 782
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>449 151</b>	<b>185 782</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	-	249 978
Leverantörsskulder		1 897	214
Övriga kortfristiga skulder	21	3 123	9 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 588	7 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 608</b>	<b>267 928</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>464 759</b>	<b>453 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>809 474</b>	<b>829 509</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>122 982</b>	<b>280 139</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-108 428	-108 428
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>			<b>-108 428</b>	<b>-108 428</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>218 642</b>	<b>375 799</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>218 642</b>	<b>375 799</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-18 315	-18 315
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>			<b>-18 315</b>	<b>-18 315</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>187 559</b>	<b>344 715</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	26	13 440	15 021
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Reavinst försäljning Fastighet</i>		-	-
<i>Reavinst vid försäljning av ägarintressen i övriga företag</i>		-	-26
<i>Avskrivningar på inventarier</i>		-	56
<i>Finansiella poster</i>		346	54
Betald skatt		-1 936	-3 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>11 850</b>	<b>11 993</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		247	-194
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		349	-1 064
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 684	-1 211
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-4 372	6 524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 758</b>	<b>16 048</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av förvaltningsfastighet		101 797	27 659
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-2 914	-8 763
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	14	-	-23
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		-	2 475
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-101 123	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 240</b>	<b>21 348</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Amortering		-33 741	
Utdelning		-12 768	-12 768
Upptagande av lån		60 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>13 491</b>	<b>-12 768</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>21 009</b>	<b>24 628</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17	48 900	24 272
		69 909	48 900



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	25	3 544	3 644
Administrationskostnader	7, 8	-6 049	-5 345
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 505</b>	<b>-1 701</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag		57 157	21 183
Resultat från andelar och värdepapper i andra företag	9	-	113
Finansiella poster		168	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 820</b>	<b>19 594</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	25	2 968	1 589
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57 788</b>	<b>21 183</b>
Skatt	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>57 788</b>	<b>21 183</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	57 788	21 183
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>57 788</b>	<b>21 183</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	23	183 413	153 363
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 413</b>	<b>153 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	25	2 968	7 290
Övriga kortfristiga fordringar	15	205	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	854	492
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 027</b>	<b>7 904</b>
<b>Kassa och bank</b>	17	<b>49 358</b>	<b>36 145</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 384</b>	<b>44 049</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>236 798</b>	<b>197 512</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 680	1 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 680</b>	<b>1 680</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		17 092	8 677
Årets resultat		57 788	21 183
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>230 357</b>	<b>185 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>232 037</b>	<b>187 017</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 058	86
Övriga kortfristiga skulder	21	3 202	9 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	501	640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 761</b>	<b>10 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>236 798</b>	<b>197 512</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>21 445</b>	<b>178 602</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	21 183	21 183
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>			<b>21 183</b>	<b>21 183</b>
Transaktioner med aktieägare				
Utdelningar	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>29 860</b>	<b>187 017</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>29 860</b>	<b>187 017</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	57 788	57 788
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>			<b>57 788</b>	<b>57 788</b>
Transaktioner med aktieägare				
Utdelningar	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>74 880</b>	<b>232 037</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23,26	54 820	19 594
Ej kassaflödespåverkande poster			
Reavinst vid försäljning av dotterbolag		-57 157	-21 183
<i>Reavinst vid försäljning av ägarintressen i övriga företag</i>		-	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 337</b>	<b>-1 615</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		6 845	12 880
Ökning/minskning av leverantörsskulder		972	-36
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-6 706	7 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 226</b>	<b>18 237</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	14	-	-23
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		-	2 475
Förvärv av lagerbolag		-50	-175
Avyttring av dotterbolag		57 257	21 258
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>57 207</b>	<b>23 535</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Utdelning		-12 768	-12 768
Lämnade aktieägartillskott		-30 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-42 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 213</b>	<b>29 004</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	17	<b>36 145</b>	<b>7 141</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>49 358</b>	<b>36 145</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 22 februari 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 mars 2023.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bonäsudden Holding AB (publ) och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

-har inflytande över investeringsobjektet,

-är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och

-kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Östergötland. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder och lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme, el och vatten. Koncernens intäkter består av hyresintäkter och övriga intäkter, vilket är vidarefakturerade kostnader.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### **Leasingavtal**

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i Not 4 och 5.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har två anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bonäsudden Holding AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga kostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som upprättas per balansdagen av CBRE Sweden AB på uppdrag av bolaget. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data från tillgången eller skulden är noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fasta installationer samt inventarier i byggnader, vilka har värderats till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Anskaffningsvärdet inkluderar anskaffningspris, kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningsunderlaget bestäms av tillgångens anskaffningsvärde. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningarna beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Avskrivningarna beräknas linjärt baserat på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod som normalt är 5 år.

#### **Finansiella instrument**

##### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånets löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Bonäsuddens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar med en maximal löptid om tre månader som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Hyresfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulder redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan betraktas tillförlitligt.

#### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom

fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditetsränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda i allt väsentligt och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har tre externa lån på totalt 398 259 000 kr som förfaller år 2026. Samtliga lån löper amorteringsfritt hela perioden, varav ett lån till en fast ränta på 1,53 % (122 mkr) respektive två lån till rörlig ränta (276,3 mkr) med koppling mot STIBOR 3M. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde.

I villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 25 %. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2022-12-31.



Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	398 259	-
Räntor	3 452	10 357	37 335	-
Lev skulder	1 897	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 123	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 472</b>	<b>10 357</b>	<b>435 594</b>	-

\*Antaget Stibor 3 M om 3 %

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	250 000	122 000	-
Räntor	2 085	4 637	6 533	-
Lev skulder	214	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	9 938	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 237</b>	<b>254 637</b>	<b>128 533</b>	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	1 058	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 202	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 260</b>	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	86	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	9 769	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 855</b>	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	371 978	26 259	-121	398 116
<b>Summa</b>	<b>371 978</b>	<b>26 259</b>	<b>-121</b>	<b>398 116</b>

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	371 924	-	54	371 978
<b>Summa</b>	<b>371 924</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>371 978</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Kortfristiga fordringar	1 125	764
Likvida medel	69 909	49 358
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>71 034</b>	<b>50 122</b>

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kortfristiga fordringar	2 079	614
Likvida medel	48 900	36 145
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>50 979</b>	<b>36 759</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Kundfordringar	86	86
Övriga fordringar	986	986
Förutbetalda kostnader	144	144
Likvida medel	69 909	69 909
<b>Summa</b>	<b>71 125</b>	<b>71 125</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Bokfört värde
Andelar och värdepapper i andra företag	-

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	276 116	276 116
Långfristiga skulder till kreditinstitut (fast ränta)	122 000	126 532
Leverantörsskulder	1 898	1 898
Övriga kortfr. skulder	3 123	3 123
<b>Summa</b>	<b>403 137</b>	<b>403 137</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Kundfordringar	333	333
Övriga fordringar	1 746	1 746
Likvida medel	48 900	48 900
<b>Summa</b>	<b>50 979</b>	<b>50 979</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Bokfört värde
Andelar och värdepapper i andra företag	-

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	122 000	130 866
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	250 000	253 238
Leverantörsskulder	214	214
Övriga kortfr. skulder	9 938	9 938
<b>Summa</b>	<b>382 152</b>	<b>394 256</b>

### Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det nominella bokföra värdet per räkenskapsårets utgång för de skulderna med rörlig ränta. Upplåning med fast ränta redovisas med diskonterat belopp.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Totala skulder	464 759	453 710
Eget kapital	344 715	375 799
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,35</b>	<b>1,21</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	21 295	23 603
Fin. kostnader	7 712	8 342
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,76</b>	<b>2,83</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	398 116	372 000
Fastigheternas marknadsvärde	738 440	778 530
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>53,91</b>	<b>47,78</b>

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	344 715	375 799
Balansomslutning	809 474	829 509
<b>Soliditet, %</b>	<b>42,59</b>	<b>45,30</b>

### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter exkl. tillägg	37 291	41 408
Hyrestillägg	523	521
<b>Summa</b>	<b>37 814</b>	<b>41 929</b>

### Övriga intäkter

Fastighetsskatt	1672	-
Övriga intäkter	1 658	1 748
<b>Summa</b>	<b>3 330</b>	<b>1 748</b>

Bolaget avyttrade fyra fastigheter i början av året samt förvärvade en fastighet i slutet av året vilket förklarar förändringen av hyresintäkterna jämfört mot föregående år.

## Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	26 959	23 138
Senare än 1 men inom 2 år	19 567	16 201
Senare än 2 men inom 3 år	16 309	13 520
Senare än 3 men inom 4 år	11 527	11 837
Senare än 4 men inom 5 år	8 776	9 518
Senare än 5 år	29 775	33 581
<b>Summa</b>	<b>112 913</b>	<b>107 795</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 24 097 tkr/år (19 237). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

## Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 628	4 724
Taxebundna kostnader	4 893	5 274
Löpande underhåll	4 118	4 197
<b>Summa</b>	<b>13 639</b>	<b>14 195</b>

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	2 445	2 382	3 299	3 507
Övrig administration	3 265	2 436	2 750	1 838
<b>Summa</b>	<b>5 710</b>	<b>4 818</b>	<b>6 049</b>	<b>5 345</b>

## Upplysningar om revisors arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	210	248	109	100
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>248</b>	<b>109</b>	<b>100</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner styrelse	260	205	260	205
Lön VD	250	229	250	229
Övriga anställda	101		101	
<b>Summa</b>	<b>611</b>	<b>434</b>	<b>611</b>	<b>434</b>
Sociala kostnader	126	78	126	78
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>78</b>	<b>126</b>	<b>78</b>

Medelantalet anställda 1 (0)

## Not 9 Resultat från andelar och värdepapper i andra företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelningar	-	87	-	87
Resultat sålda aktier	-	26	-	26
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>-</b>	<b>113</b>

## Not 10 Finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	7 712	8 340	-	-
Övriga finansiella kostnader	143	299	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 855</b>	<b>8 639</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 29 tkr (54 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklån, 368 tkr avser pantbrevsavgift

## Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 171	-1 592	-	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-6	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 171</b>	<b>-1 598</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	12 747	-23 611	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 747</b>	<b>-23 611</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>10 576</b>	<b>-25 209</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (20,6 %) på årets skattemässiga resultat.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

	Koncernen		Moderbolaget		Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>								
Resultat före skatt	-29 186	133 637	57 494	21 183				
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>10 576</b>	<b>-25 209</b>	-	-				
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	6 012	-27 529	-11 844	-4 364				
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	4 364	11 774	4 364				
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-2 267	-	-				
Skatteeffekt av avyttrade fastigheter	4 057							
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	1 575	-	-				
Skatteeffekt av skillnad i bokförd och skattemässiga avskrivningar	805	928	-	-				
Ej avdragsgilla räntekostnader	-298	-699	69	-				
Uppskjuten skatt hänförlig till direktavdrag	-	-1 581	-	-				
<b>Summa</b>	<b>10 576</b>	<b>-25 209</b>	-	-				

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Ej skattepliktiga intäkter är försäljningen av de fyra fastigheterna som gjordes i början av 2022 i moderbolaget.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehåser med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Malfors 4:44	Linköping
2 Guldfågeln 1	Linköping
3 Amor 4	Linköping
4 Amor 5	Linköping
5 Apeln 9	Linköping
6 Egypten 10	Linköping
7 Akvarellen 3	Linköping
8 Akvarallen 4	Linköping
9 Idéflödet 3	Linköping
10 Bankeberg 5:41	Linköping
11 Nykil 2:3	Linköping
12 Bonäsudden 1:16	Linköping
13 Trasten 9	Norrköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, CBRE Sweden AB.

Ingående verkligt värde	778 530	678 810	-	-
Investering	2 915	8 763	-	-
Fastighetsförvärv	101 123	-	-	-
Omklassificering	-	1 883	-	-
Fastighets-avyttring	-106 180	-25 690	-	-
Orealiserad värdeförändring	-37 948	116 647	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>738 440</b>	<b>778 530</b>	-	-

## Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	4,00 (2,00)
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,43 (5,91)
Direktavkastningskrav, %	4,13 (3,84)
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,06 (1,76)

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2022

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10 %	85 445 / -85 445
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 % (+/- 0,25 %)	-27 213 / 30 881
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-20 578 / 20 686

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2021

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10 %	111 404 / -111 404
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-47 763 / 54 744
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-12 635 / 12 761

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	233	313	-	-
Årets inköp	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Utrangering	-233	-80	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>233</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avskrivningar	-233	-257	-	-
Årets avskrivningar	-	-56	-	-
Utrangering	233	80	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-233</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 14 Andelar och värdepapper i andra företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	-	2 426	-	2 426
Årets inköp	-	23	-	23
Försäljning aktier	-	-2 449	-	-2 449
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	21	456	7	5
Övrigt	-	510	197	117
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>966</b>	<b>204</b>	<b>122</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	965	492	854	492
<b>Summa</b>	<b>965</b>	<b>492</b>	<b>854</b>	<b>492</b>

### Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	69 909	48 900	49 358	36 145
<b>Summa</b>	<b>69 909</b>	<b>48 900</b>	<b>49 358</b>	<b>36 145</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

### Not 18 Eget kapital

#### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 680 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr. Aktierna späds inte ut.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 680 000	1 680 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 680 000	1 680 000

#### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-18 315 670	108 427 758
Genomsnittligt antal aktier, st	1 680 000	1 680 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-10,90</b>	<b>64,54</b>

#### Fritt eget kapital moderbolaget

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

### Not 19 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	398 259	122 000	-	-
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	-	250 000	-	-
Uppläggningsavgift	-143	-22	-	-
<b>Summa</b>	<b>398 116</b>	<b>371 978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	63 782	40 171	-	-
Avyttring	-5 768	-2 915	-	-
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde	838	2 497	-	-
Årets värdeförändring	-7 817	24 029	-	-
<b>Summa</b>	<b>51 035</b>	<b>63 782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	10	127	10	-
Depositioner	42	6 619	-	6 577
Skuld till aktieägare	3 192	3 192	3 192	3 192
<b>Summa</b>	<b>3 123</b>	<b>9 938</b>	<b>3 202</b>	<b>9 769</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskotts-betalda hyror	8 480	5 799	-	-
Övrigt	2 108	1 999	501	640
<b>Summa</b>	<b>10 588</b>	<b>7 798</b>	<b>501</b>	<b>640</b>

## Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	153 463	153 363
Förvärv av dotterbolag	50	175
Avyttring av dotterbolag	-100	-75
Lämnade aktieägartillskott	30 000	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>183 413</b>	<b>153 463</b>

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	183 363	87 617
Bonäsudden Norrköping AB	100	100	50	48
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>183 413</b>	<b>87 665</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm
Bonäsudden Norrköping AB	559382-5788	Stockholm

## Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	297 784	342 400	3 413	3 413
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	398 259	372 000	-	-

### Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Exit fee	7 384	7 785	7 384	7 785
Borgenförbinde lse till förmån till dotterbolag	-	-	398 116	-

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Pareto Business Management AB. Vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet till och med maj 2023.

Ingångna låneavtal med kreditinstitut innefattar villkor om bland annat pantsättning. Skulder till kreditinstitut har upptagits i dotterbolag vilka ställt fastighetsinteckningar som säkerhet för lånen. Vidare har moderbolaget ställt aktier i dotterbolag som säkerhet för samma krediter.

### Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 3 393 tkr (3 507 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

### Not 26 Poster som ej framgår av kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	-8 110	-8 641	-	-
Erhållen ränta	9	2	-	-
<b>Summa</b>	<b>-8 101</b>	<b>-8 639</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 27 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

##### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

##### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

##### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

##### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

#### Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

#### Not 29 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	17 092 098
Årets resultat	57 787 921
	<hr/>
	<b>230 356 713</b>

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	230 356 713
	<hr/>
	<b>230 356 713</b>

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 februari 2023.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Karl Runeberg  
Styrelseordförande

Wilhelm Börjesson  
Styrelseledamot

Tomas Toll  
Styrelseledamot

Per-Olof Persson  
Styrelseledamot &  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur  
Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonäsudden Holding AB (publ), org.nr 556984-4557

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår 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 2022 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 2022 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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. ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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:

- företaget 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor