

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-01-01--2017-12-31

för

BONÄSUDDEN HOLDING AB (publ)
556984-4557

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	3
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	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	10
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Noter	11

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2017-01-01--2017-12-31

för

BONÄSUDDEN HOLDING AB (publ)
556984-4557

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 26 mars 2018. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 mars 2018

Karl Runeberg
Ordförande

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR BONÄSUDDEN HOLDING AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 21 fastigheter i Linköping med omnejd. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag näst intill fullt uthyrt.

Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Wildecos Ekonomisk Information AB är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på Nasdaq First North från den 3 juli 2015. Koncernen har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet 2015 upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB Bank AB (publ). Räntekostnader uppgår till 9 170 tkr (9 170) för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamheten fortsätter i oförändrad riktning.

Förväntad framtida utveckling

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

Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North. Bolaget hade 288 (252) registrerade aktieägare den 31 december 2017. Utestående aktier per 31 december 2017 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 2017 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 F. Holmström Fastigheter AB	25,05 %	420 829
2 Carl Tryggers Stipendiestiftelse	10,42 %	175 000
3 Erik Lindholm	6,55 %	110 000
4 Johan Olofsson	6,08 %	102 104
5 Karl Johan Runeberg	4,95 %	83 086
6 Avanza Pension	4,88 %	81 975
7 Berth von Kantzows Stiftelse	4,82 %	81 000
8 Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,48 %	58 461
9 Danica Pension	2,38 %	40 000
10 EOJ 1933 AB	2,34 %	39 274
Summa tio största aktieägarna	70,95 %	1 191 729
Övriga	29,05 %	488 271
Totalt	100,0 %	1 680 000

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)	2017	2016	2015 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	40 043	39 799	22 933
Driftnetto	25 474	25 220	15 277
Förvaltningsresultat	12 556	12 511	-8 390
Resultat före skatt	25 556	32 317	-8 390
Balansomslutning	576 806	564 932	545 535
Eget kapital	180 758	173 422	159 610
Likvida medel	24 137	24 001	22 771
Marknadsvärde fastigheter	550 900	537 900	518 094
Eget kapital per aktie, SEK	107,6	103,2	95,0
Resultat per aktie, SEK	11,9	15,7	neg
Antal utestående aktier (stycken)	1 680	1 680	1 680
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,4
Avkastning på eget kapital, %	11,3	15,9	neg
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	4,8	neg
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,4	2,3	neg
Soliditet, %	31,3	30,7	29,3
Belåningsgrad, %	67,5	69,1	71,7
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,3	neg

1) Gäller för perioden 26 september 2014-31 december 2015

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.

Skatteförslag

Regeringen har beslutat att utreda och föreslå ändring av skattelagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Förslaget har i mars 2017 gått vidare på remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen. Osäkerhet råder om och i vilken utformning remissen kommer att antas. Om förslaget antas med nuvarande utformning, kan det få negativ påverkan på fastigheternas verkliga värde till följd av att det fastighetsägande bolaget i samband med försäljning påförs dels reavinstskatt, dels stämpelskatt. Vidare skulle det medföra att all uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten blir en faktisk skuld. Med dagens regelverk redovisas inte uppskjuten skatt hänförligt till fastigheterna som uppstod innan förvärvet av det fastighetsägande bolaget.

Det antagna EU direktivet från 12 juli 2016 om fastställande av reglering mot skatteflyktsmetoder innebär att ränteavdragsbegränsningar skall införas i respektive medlemsland 31 december 2018. Enligt det förslag som presenterats för regeringen innebär det antingen avdragsbegränsning till 35 % av EBIT eller 25 % av EBITDA. Detta är även i kombination med sänkt bolagsskatt från 22 % till 20 %. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition, tkr

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	152 854
Årets resultat	13 466
	<hr/>
	166 320

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 7,60 kr per aktie	12 768
i ny räkning balanseras	153 552
	<hr/>
	166 320

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, inget som tyder på att koncernens och moderbolagets eget kapital inte är tillräcklig i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	5	40 043	39 799
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-9 078	-9 378
Underhållskostnader		-4 579	-4 108
Fastighetskatt		-814	-817
Fastighetsförsäkring		-98	-276
Driftnetto		25 474	25 220
Administrationskostnader	7,8	-3 552	-3 456
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	13	-101	-45
Finansiella intäkter	9	-	71
Finansiella kostnader	10	-9 265	-9 279
Förvaltningsresultat		12 556	12 511
Värdeförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	12	13 000	19 806
Resultat före skatt		25 556	32 317
Aktuell skatt	11	-1 522	-
Uppskjuten skatt	11	-4 098	-5 905
Årets resultat		19 936	26 412
Resultat per aktie (kr)	17	11,9	15,7

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat	19 936	26 412
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	19 936	26 412

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	550 900	537 900
Inventarier, verktyg och installationer	13	346	215
Summa anläggningstillgångar		551 246	538 115
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		54	526
Övriga kortfristiga fordringar	14	162	1 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 207	881
Likvida medel	16	24 137	24 001
Summa omsättningstillgångar		25 560	26 817
SUMMA TILLGÅNGAR		576 806	564 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		166 320	166 320
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		12 758	5 422
Summa eget kapital		180 758	173 422
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	10 003	5 905
		10 003	5 905
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	371 675	371 585
		371 675	371 585
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 789	1 566
Aktuella skatteskulder	11	1 583	61
Övriga kortfristiga skulder	19	3 356	3 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 642	9 035
Summa kortfristiga skulder		14 370	14 021
Summa skulder		386 045	385 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 806	564 932

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	1 680	166 320	-8 390	159 610
Årets resultat	-	-	26 412	26 412
Summa totalresultat	-	-	26 412	26 412
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Utgående balans 2016-12-31¹⁾	1 680	166 320	5 422	173 422
Ingående balans 2017-01-01	1 680	166 320	5 422	173 422
Årets resultat	-	-	19 936	19 936
Summa totalresultat	-	-	19 936	19 936
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Utgående balans 2017-12-31¹⁾	1 680	166 320	12 758	180 758

¹⁾ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	25 474	25 220
Ej kassaflödespåverkande poster	-	-
Administrationskostnader	-3 552	-3 456
Erhållna räntor	-	71
Betalda räntor	-9 265	-9 279
Erhållen skatt	-	1 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 657	13 783
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	1 484	597
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1 173	-3 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 968	10 761
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232	-80
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232	-80
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-12 600	-9 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 600	-9 450
Årets kassaflöde	136	1 231
Likvida medel vid räkenskapsårets början	24 001	22 770
Likvida medel vid räkenskapsårets slut	24 137	24 001

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	23	336	336
Administrationskostnader	7	-1 268	-1 258
Rörelseresultat		-932	-922
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 600	12 600
Resultat efter finansiella poster		11 668	11 678
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		2 042	8 954
Resultat före skatt		13 710	20 632
Skatt på årets resultat	11	-244	244
Årets resultat		13 466	20 877

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat	13 466	20 877
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	13 466	20 877

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	153 363	153 363
Uppskjutna skattefordringar	11	-	244
Summa finansiella tillgångar		153 363	153 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		13 846	12 274
Övriga kortfristiga fordringar	14	143	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	361	40
Summa kortfristiga fordringar		14 350	12 408
Kassa och bank	16	3 948	4 715
Summa omsättningstillgångar		18 298	17 122
SUMMA TILLGÅNGAR		171 661	170 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	1 680	1 680
Summa bundet eget kapital		1 680	1 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		-2 623	-10 900
Årets resultat		13 466	20 877
Summa fritt eget kapital		166 320	165 453
Summa eget kapital		168 000	167 133
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223	-
Övriga kortfristiga skulder	19	3 158	3 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	280	293
Summa kortfristiga skulder		3 661	3 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 661	170 730

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	1 680	155 477	1 700	158 857
Årets resultat*	-	-	20 877	20 877
Utdelningar	-	-	-12 600	-12 600
Eget kapital 2016-12-31	1 680	155 477	9 977	167 133
Ingående balans 2017-01-01	1 680	155 477	9 977	167 133
Årets resultat*	-	-	13 466	13 466
Utdelningar	-	-	-12 600	-12 600
Eget kapital 2017-12-31	3 360	155 477	10 843	168 000

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-932	-922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-932	11 678
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	100	2 815
Ökning/minskning av rörelsefordringar	65	-792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-767	13 701
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Mottagen utdelning	12 600	-
Utdelning	-12 600	-9 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-9 450
Årets kassaflöde	-767	4 251
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	4 715	464
Kassa och bank vid räkenskapsårets slut	3 948	4 715

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

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 2017 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgång 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 2017

De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktensliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fordringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte inom koncernen. Standarden kommer dock innebära ett ökat dokumentationskrav.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-steps modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skilja överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare och att jämförelsetalen för 2017 då också ska presenteras enligt IFRS 15. Bonäsudden Holding AB (publ)s intäkter utgörs främst av hyresintäkter,

men även serviceintäkter förekommer i fåtalet kontrakt i form av tilläggsdebitering för vatten m.m. En noggrann översyn har gjorts där Bonäsudden Holding AB (publ) har konkluderat på att koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en tillgång respektive skuld. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Den är ännu inte antagen av EU. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med en löptid längre än 12 månader. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ).

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.

Segmentrapportering

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

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. 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. Förskottshyra redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga 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, hänförligt 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 utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. 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. Verkligt värde baseras externa marknadsvärderingar som inhämtas per balansdagen av två oberoende värderare (Savills Sweden AB och CBRE Sweden AB). Genomsnittet av dessa marknadsvärderingar används sedan som balansdagens verkliga värde. Marknadsvärderingar inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsboksut.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar 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 värderas 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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

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.

Likvida medel

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

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

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

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" 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 beräknas tillförlitligt.

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.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2017 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderbolaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderbolagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fodringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte i bolaget. Standarden kommer dock innebära ett utökad dokumentationskrav.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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 i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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 "Likviditets- ränte- 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har två externa lån på totalt 372 000 000 kr som förfaller år 2020 (122 mkr) respektive år 2022 (250 mkr). Lånen löper amorteringsfritt i hela perioden till en fast ränta på 2,21% (122 mkr) resp 2,59% (250 mkr). På förfalldagen, 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. Koncernen har en mycket begränsad räntexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

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 20%. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2017-12-31.

Koncernen 2017-12-31 (tkr)	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	372 000	-
Räntor	2 293	6 878	26 708	-
Lev. skulder	1 789	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 158	-	-	-
Summa	7 240	6 878	398 708	-

Moderbolaget 2017-12-31 (tkr)	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Lev. skulder	223	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 158	-	-	-
Summa	3 381	-	-	-

Koncernen 2016-12-31 (tkr)	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	122 000	250 000
Räntor	2 293	6 878	32 641	3 238
Lev. skulder	1 566	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 142	-	-	-
Summa	7 001	6 878	154 641	253 238

Moderbolaget 2016-12-31 (tkr)	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Övr. kortfr. skulder	3 597	-	-	-
Summa	3 597	-	-	-

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen

Koncernen Balanspost (tkr)	Kassaflöde från finansieringsverksam.			
	UB 2016-12-31	Andra ändringar	UB 2017-12-31	
Upplåning	371 585	-	-90	371 675
Summa	371 585	-	-90	371 675

Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

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 uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och 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.

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2017-12-31	2017-12-31
Hyresfordringar	54	-
Övriga fordringar	1 369	504
Likvida medel	24 137	3 948
Maximal exponering för kreditrisk	25 560	4 452

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2016-12-31	2016-12-31
Hyresfordringar	526	-
Övriga fordringar	2 290	134
Likvida medel	24 001	4 715
Maximal exponering för kreditrisk	26 817	4 849

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 IAS 39 framgår av tabellen nedan.

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2017-12-31	2017-12-31
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar och hyresfordringar	25 560	504
Summa finansiella tillgångar	25 560	504

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2017-12-31	2017-12-31
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	376 820	3 381
Summa finansiella skulder	376 820	3 381

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2016-12-31	2016-12-31
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar och hyresfordringar	26 817	4 849
Summa finansiella tillgångar	26 817	4 849

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2016-12-31	2016-12-31
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	376 510	3 304
Summa finansiella skulder	376 510	3 304

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder och finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid 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 bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

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. Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder genom eget kapital. Räntetäckningsgrad beräknas genom (driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter) genom finansiella kostnader. Belåningsgrad beräknas genom skulder till kreditinstitut genom fastigheternas marknadsvärde. Soliditet beräknas som eget kapital genom balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Totala skulder	386 045	385 606
Eget kapital	180 758	173 422
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,2

Räntetäckningsgrad

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	21 922	21 835
Finansiella kostnader	9 265	9 279
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4

Belåningsgrad

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	371 675	371 585
Fastigheternas marknadsvärde	550 900	537 900
Belåningsgrad, %	67,5	69,1

Soliditet

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	180 758	173 422
Balansomslutning	576 806	564 932
Soliditet, %	31,3	30,7

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2017	2016
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	39 825	39 620
Hyrestillägg	198	119
Övriga intäkter	20	60
Summa	40 043	39 799

Förfallstruktur, hyresvärde

	2017	2016
Inom 1 år	38 098	38 795
Senare än 1 men inom 5 år	113 472	125 976
Senare än 5 år	2 656	5 668

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 22 180 tkr/år (22 079).

Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2017	2016
Fastighetsskötsel och serviceavtal	3 605	3 581
Taxebundna kostnader	5 473	5 797
Summa	9 078	9 378

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	512	538	507	481
Teknisk förvaltning	1 749	1 595	-	-
Börskostnader	186	264	186	264
Bankkostnader	19	23	4	3
Övrigt	1 086	1 036	571	510
Summa	3 552	3 456	1 268	1 258

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	206	241	-	-
Övrigt	-	-	-	-
Summa	206	241	-	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade 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 har inga anställda. Nedan belopp exkluderar sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Arvode till styrelse	180	180	180	180
Summa	180	180	180	180

Koncernen har en extern VD, till vilket en ersättning om 234 tkr (105 tkr) har utgått via bolag under 2017.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	-	71	-	-
Summa	-	71	-	-

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	9 171	9 170	-	-
Övriga finansiella kostnader	94	109	-	-
Summa	9 265	9 279	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 90 tkr (90 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet och 4 tkr avser dröjsmålsräntor.

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 522	-	-	-
Summa	-1 522	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat underskottsavdr.	-244	-	-244	244
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-3 854	-5 905	8	-
Summa	-4 098	-5 905	11	244

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	25 556	32 317	13 710	20 632
Årets skattekostnad	-5 620	-5 905	-244	244
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-5 623	-7 110	-3 016	-4 539
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9	26	2 772	2 772
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	-832	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	2 011	-	2 011
Utnyttjade underskottsavdrag	5	-	-	-
Summa	-5 620	-5 905	-244	244

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 18 Upplåning

Lån med ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Långfristig skuld till kreditinstitut	372 000	372 000	-	-
Uppläggningsavg.	-325	-415	-	-
Summa	371 675	371 585	-	-

Det sker ingen amortering på lånet. Se not 4.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Momsskuld	198	217	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	-	-	-	162
Skuld till aktieägare	3 158	3 142	3 158	3 142
Summa	3 356	3 359	3 158	3 304

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	6 157	7 355	-	-
Räntekostnader	382	382	-	-
Övrigt	1 103	1 298	280	293
Summa	7 642	9 035	280	293

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	153 363	153 363
Utgående anskaffningsvärde	153 363	153 363

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	153 363	121 471
Summa			153 363	121 471

Dotterbolag	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktier i dotterbolag	-	-	50	50
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckning	372 000	372 000	-	-
Summa	372 050	372 050	100	100

Eventual-förpliktelser Inga Inga Inga Inga

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Skuldsättningsgrad

Totala skulder i procent av eget kapital

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto plus administrationskostnader och finansiella intäkter i procent av finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas balansomslutning

Skuldsättningskvot

Driftnettot minus administrationskostnader minus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader plus amorteringar

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,6 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 12 768 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,9 kronor per aktie, eller totalt 3 192 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 20 februari 2018.

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 _____ 2018

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Nils Kuylenstierna
Styrelseledamot

Åsa Mossberg
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2018
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Huvudansvarig revisor