

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

Bosjö Fastigheter AB (publ)

559042–6259

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 rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Bosjö Fastigheter AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bosjö Fastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Information om verksamheten

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som äger en logistik- och kontorsfastighet i Viareds företagspark i Borås. Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area som i sin helhet hyrs av Ellos AB för Ellos Groups huvudkontor och nordiska distributionscenter.

Ellos Group är ett ledande nordisk e-handelsföretag som omfattar Ellos, Jotex, Stayhard och Homeroom. Huvudägare är den Beneluxbaserade modekoncernen FNG NV med tidigare huvudägare till Ellos Group AB Nordic Capital och Frankenius Equity AB som minoritetsägare.

Bolaget har tecknat två hyreskontrakt med Ellos AB, ett avseende cirka 24 000 kvadratmeter kontorsarea och ett avseende cirka 70 000 kvadratmeter logistikarea. Lokalerna är generellt väl anpassade för Ellos Groups verksamhet och möjliggör även för framtida anpassningar och eventuella utbyggnader. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalen löper till och med 31 oktober 2032 respektive 31 oktober 2030. Viktad återstående löptid är 10,6 år ("WAULT"). På fastigheten finns en outnyttjad möjlig byggrätt om cirka 18 000 kvadratmeter ny area.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades i december 2015 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB den 29 april 2016.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda. Koncernens resultat för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 uppgår till 45 265 tkr (28 744 tkr). Moderbolagets resultat uppgår till 21 089 tkr (10 545 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till att föregående räkenskapsår endast uppgick till 6 månader efter byte av räkenskapsår.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

Koncernen hade per 2020-12-31 externa lån om totalt 483 865 (491 476) tkr hos Swedbank AB. Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån, var av två lån om totalt 424 020 tkr med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 2,25 %. Det tredje lånet om 59 845 tkr löper med 4,75 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 1,89 %. Samtliga tre lån förfaller 2021-04-29. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Aktierna i Bosjö Fastigheter AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan den 25 maj 2016. Bolaget hade 1 459 (1 445) registrerade aktieägare per den 31 december 2020. Antal utestående aktier per den 31 december 2020 uppgår till 2 220 000 (2 220 000) stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 2 220 000 (2 220 000) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2020 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 ICA-handlarnas Förbund Finans AB	10,14 %	225 000
2 EOJ 1933 AB	7,43 %	165 000
3 Avanza Pension	6,62 %	147 024
4 Danske Bank Stiftelsetjänst	3,15 %	70 000
5 Lundh Nyman, Kerstin	2,25 %	50 000
6 Volvo Pensionsstiftelse	2,25 %	50 000
7 Penser Yield	2,25 %	50 000
8 UBS Switzerland AG, W8IMY	1,89 %	42 000
9 Nordnet Pensionsförsäkring	1,84 %	44 931
10 Christensen, Mette	1,80 %	40 000
Summa tio största aktieägarna	39,62 %	883 955
Övriga	60,38 %	1 336 045
Totalt	100,00 %	2 220 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har till stor del präglats av Covid-19 pandemin och beredskap för de följd effekter pandemin eventuellt skulle medföra för bolaget. Under räkenskapsårets har bolagets verksamhet inte påverkats negativt av covid-19 pandemin och bolagets hyresgäst har uppfyllt samtliga villkor i gällande hyresavtal.

Bolagets fastighet värderades av en oberoende värderare vid utgången av räkenskapsåret till 873 000 (850 000) tkr, en ökning med 2,71 % jämfört med

föregående värdering. För ytterligare information se not 11.

Under slutet av räkenskapsåret har möjliga alternativ för refinansiering av bolagets banklån utvärderats. Bolaget har mottagit ett flertal förslag från svenska och nordiska långgivare och avser att under första kvartalet 2021 ingå ett nytt låneavtal för refinansiering av nuvarande lån. Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

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 fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2020	2019 ¹	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Hysesintäkter	49 813	24 613	48 327	47 438	46 628
Driftnetto	47 493	23 332	46 309	45 523	44 630
Förvaltningsresultat	34 435	16 558	32 931	28 824	26 913
Årets resultat	45 265	28 744	56 355	52 999	55 266
Resultat per aktie, kr	20,39	12,95	25,39	23,87	24,89
Marknadsvärde fastigheten	873 000	850 000	833 000	794 000	751 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	13,02	17,61	18,80	19,91	23,71
Belåningsgrad, %	55,41	57,82	59,46	64,12	67,48
Räntetäckningsgrad, ggr	4,21	4,02	4,00	2,94	2,94
Soliditet, %	39,63	37,80	36,36	33,52	31,46
Skuldsättningskvot, ggr	2,48	2,39	1,79	2,26	2,94
Överskottsgrad, %	95,34	94,80	95,82	95,96	95,72
EPRA NRV per aktie, kr	179,42	165,94	157,30	138,09	118,17
Fastighetens direktavkastning, %	5,44	5,49	5,56	5,73	5,94
Utdelning, kr/aktie	8,00	9,52	9,52	9,52	9,52

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har en hyresgäst, som har tecknat två hyreskontrakt. Fastigheten är fullt uthyrd. Hyresavtalen löper till och med 31 oktober 2032 respektive 31 oktober 2030. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med ett så kallade "triple net"-avtal. Det innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar fastighetsskatt och samtliga kostnader för fastigheten, även för underhåll, utbyten och myndighetskrav. Bolaget svarar för fastighetsförsäkring.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten 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 årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Balanserade vinstmedel	198 533 105
Årets resultat	21 089 101
	<hr/>
	219 622 206

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	17 760 000
i ny räkning balanseras	201 862 206
	<hr/>
	219 622 206

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

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

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 ¹
Hysesintäkter	5	49 813	24 613
Drift- och underhållskostnader	6	-444	-252
Fastighetskatt		-1 876	-1 029
Driftnetto		47 493	23 332
Administrationskostnader	7, 8	-1 600	-922
Finansiella kostnader	9	-11 474	-5 852
Finansiella intäkter		16	-
Förvaltningsresultat		34 435	16 558
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	23 000	17 000
Resultat före skatt		57 435	33 558
Aktuell skatt	10	-6 374	-3 809
Uppskjuten skatt	10	-5 796	-1 005
Årets resultat²		45 265	28 744
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	20,39	12,95
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	20,39	12,95

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 ¹
Årets resultat	45 265	28 744
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	45 265	28 744

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

² Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	873 000	850 000
Summa anläggningstillgångar		873 000	850 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		-	43
Övriga kortfristiga fordringar	12	576	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 066	7 728
Likvida medel	14	26 873	29 118
Summa omsättningstillgångar		34 515	37 599
SUMMA TILLGÅNGAR		907 515	887 599
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	2 220	2 220
Övrigt tillskjutet kapital		207 735	207 735
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		149 650	125 519
Summa eget kapital		359 605	335 474
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	-	483 427
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	38 711	32 915
Summa långfristiga skulder		38 711	516 342
Kortfristiga skulder			
Upplåning	16	483 756	7 620
Leverantörsskulder		138	38
Aktuella skatteskulder	10	2 144	5 066
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 877	17 775
Summa kortfristiga skulder		509 199	35 783
Summa skulder		547 910	552 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		907 515	887 599

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-07-01	2 220	207 735	107 343	317 398
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	28 743	28 743
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	28 743	28 743
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-10 567	-10 567
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-10 567	-10 567
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	2 220	207 735	125 519	335 474
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 220	207 735	125 519	335 474
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	45 265	45 265
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	45 265	45 265
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-21 134	-21 134
Utgående eget kapital 2020-12-31¹	2 220	207 735	149 650	359 605

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 ¹
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	34 435	16 558
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	329	263
Betald skatt		-9 297	-4 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		25 467	12 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		43	-43
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		796	1 505
Ökning/minskning av leverantörsskulder		101	-170
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		102	-587
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 509	12 926
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	4	-7 620	-3 810
Utdelning		-21 134	-10 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 754	-14 377
Årets kassaflöde		-2 244	-1 451
Likvida medel vid räkenskapsårets början		29 118	30 569
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	26 873	29 118

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 ¹
Nettoomsättning	22	524	252
Administrationskostnader	7, 8	-1 599	-921
Rörelseresultat		-1 075	-669
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		21 090	10 545
Resultat efter finansiella poster		20 016	9 876
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		1 074	669
Resultat före skatt		21 089	10 545
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		21 089	10 545
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 ¹
Årets resultat		21 089	10 545
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		21 089	10 545

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	225 738	225 738
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 738	225 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	115	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	543	531
Summa kortfristiga fordringar		658	655
Kassa och bank	14	5 916	6 770
Summa omsättningstillgångar		6 574	7 425
SUMMA TILLGÅNGAR		232 312	233 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 220	2 220
Summa bundet eget kapital		2 220	2 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		207 735	207 735
Balanserad vinst eller förlust		-9 201	1 388
Årets resultat		21 089	10 545
Summa fritt eget kapital		219 622	219 668
Summa eget kapital		221 842	221 888
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138	38
Skulder till koncernföretag	22	4 759	5 772
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	289	181
Summa kortfristiga skulder		10 470	11 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 312	233 163

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-07-01	2 220	207 735	11 955	221 910
Årets resultat ¹	-	-	10 545	10 545
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-10 567	-10 567
Summa transaktioner med aktieägare			-10 567	-10 567
Eget kapital 2019-12-31	2 220	207 735	11 933	221 888
Årets resultat ¹	-	-	21 089	21 089
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
Summa transaktioner med aktieägare			-21 134	-21 134
Eget kapital 2020-12-31	2 220	207 735	11 889	221 842

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 ¹
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	20 016	9 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		20 016	9 876
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-4	-387
Ökning/minskning av leverantörsskulder		101	38
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-21 996	-11 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 883	-1 969
Investeringsverksamheten			
Erhållen utdelning		21 090	10 567
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21 090	10 567
Finansieringsverksamheten	4		
Erhållet koncernbidrag		1 074	669
Utdelning		-21 134	-10 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 060	-9 898
Periodens kassaflöde		-854	-1 300
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		6 770	8 070
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	5 916	6 770

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Bosjö Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559042-6259 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Borås.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 24 februari 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 6 april 2021.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter 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 2020 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. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bosjö Fastigheter AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. 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 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bosjö Fastigheter 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 dotterbolagets 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.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av 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 el och vatten. Bosjös intäkter består endast av hyresintäkter och

någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

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

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. 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.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. 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. Uppskjutna skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. 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 Bosjö Fastigheter AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av

båda. Förvaltningsfastigheter 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 förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

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 för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

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

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3

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.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

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 innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga 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 Bosjö Fastigheter AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehåses i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

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, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet 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.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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.

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. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter

och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. 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. Bosjös 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 som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

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 skulden 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 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.

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 kostnader 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 enligt alternativregeln. 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 fastigheten

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 11.

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. Fastigheten är fullt uthyrd 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 hyresavtal 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 hyresbetalningar.

Koncernen hade per 2020-12-31 externa lån om totalt 483 865 (491 476) tkr hos Swedbank AB. Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån, var av två lån om totalt 424 020 tkr med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 2,25 %. Det tredje lånet om 59 845 tkr löper med 4,75 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 1,89 %. Samtliga tre lån förfaller 2021-04-29. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. 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 och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2021-04-29 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr. Därefter skulle den negativa effekten på koncernens resultat före skatt, allt annat lika, uppgå till cirka 0 (0) tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 63 % (avser endast det seniora kreditbeloppet), koncernens soliditet skall överstiga 25%, att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 2 ggr och att koncernens skuldsättningskvot skall överstiga 1 ggr. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2020-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	483 756	-	-
Räntor	2 726	8 178	-	-
Lev skulder	139	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	7 427	-	-	-
Summa	10 292	491 934	-	-

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	1 905	5 715	483 865	-
Räntor	2 725	8 176	3 598	-
Lev skulder	38	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 350	-	-	-
Summa	15 018	13 891	487 463	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	139	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 284	-	-	-
Summa	5 423	-	-	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	38	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 284	-	-	-
Summa	5 322	-	-	-

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 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej	
			kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	491 047	-7 620	329	483 756
Summa	491 047	-7 620	329	483 756

Balanspost	IB 2019-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej	
			kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	494 693	-3 810	164	491 047
Summa	494 693	-3 810	164	491 047

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. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd 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 hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal 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 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	576	-
Likvida medel	26 873	5 916
Maximal exponering för kreditrisk	27 449	5 916

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Övriga fordringar	492	-
Likvida medel	29 118	6 770
Maximal exponering för kreditrisk	29 610	6 770

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 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	576	576
Likvida medel	26 873	26 873
Summa	27 449	27 449

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	483 756	483 756
Leverantörsskulder	139	139
Övriga kortfr. skulder	5 284	5 284
Summa	489 178	489 178

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	753	753
Likvida medel	29 118	29 118
Summa	29 871	29 871

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	483 427	483 427
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 620	7 620
Leverantörsskulder	38	38
Övriga kortfr. skulder	5 284	5 284
Summa	496 369	496 369

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. 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, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Totala skulder	547 910	552 125
Eget kapital	359 605	335 474
Skuldsättningsgrad, ggr	1,52	1,65

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	45 909	22 410
Fin. kostnader	10 904	5 573
Räntetäckningsgrad, ggr	4,21	4,02

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	45 910	22 410
Fin. kostnader + amorteringar	18 524	9 383
Skuldsättningskvot, ggr	2,48	2,39

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	483 865	491 485
Fastighetens marknadsvärde	873 000	850 000
Belåningsgrad, %	55,41	57,82

Soliditet

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	359 605	335 474
Balansomslutning	907 515	887 599
Soliditet, %	39,63	37,80

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2020-01-01-2020-12-31	2019-07-01-2019-12-31
Hyresintäkter exkl. tillägg	47 937	23 584
Summa hyresintäkter	47 937	23 584

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	50 497	48 673
Senare än 1 men inom 2 år	50 497	48 673
Senare än 2 men inom 3 år	50 547	48 673
Senare än 3 men inom 4 år	50 547	48 673
Senare än 4 men inom 5 år	50 547	48 673
Senare än 5 år	276 733	339 824
Summa	529 369	583 189

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Teknisk förvaltning	134	65
Försäkringspremier	310	187
Summa	444	252

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	748	368	225	368
Börskostnader	380	177	380	177
Bankkostnader	10	3	8	3
Övrig administration	462	374	985	373
Summa	1 600	922	1 598	921

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	114	126	114	126
Summa	114	126	114	126

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. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Elin Lydahl	60	60	60	60
Urban Ehrenborg	40	40	40	40
Juhani Nyman	40	40	40	40
Åsa Ohlström	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	10 904	5 573	-	-
Övriga finansiella kostnader	570	279	-	-
Summa	11 474	5 852	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 329 tkr (164 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-6 370	-3 809	-	-
Aktuell skatt hänförlig till f.g. år	-4	-	-	-
Summa	-6 374	-3 809	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	-	829	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-5 079	-714	-	-
Obeskattade reserver	-717	-1 120	-	-
Summa	-5 796	-1 005	-	-
Total redovisad skattekostnad	-12 170	-4 814	-	-

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

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. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	57 435	33 558	21 089	9 876
Årets skattekostnad	-12 170	-4 814	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-12 291	-7 181	-4 513	-2 113
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-143	-	-143
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10	9	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	2 257	4 513	2 257
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter	-39	-	-	-
Justering p g a ändrad taxering	-3	105	-	-
Justerad uppskjuten skatt	-	139	-	-
Skillnad skattesats beräkn uppskj skatt temporära skillnader	169	-	-	-
Summa	-12 170	-4 814	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vindtyget 1	Borås

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	850 000	833 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	23 000	17 000	-	-
Utgående verkligt värde	873 000	850 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 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 taxeringsvärdet. 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, %	2
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,2
Direktavkastningskrav, %	5,4
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	8,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	89 538 / -89 538
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-37 359 / 41 099
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-10 868 / 10 868

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	125	67	-	-
Övrigt	451	643	116	124
Summa	576	710	116	124

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesrabatt	6 522	7 073	-	-
Förutbetalda kostnader	544	655	544	531
Summa	7 066	7 728	544	531

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	26 873	29 118	5 916	6 770
Summa	26 873	29 118	5 916	6 770

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 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 2 200 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 220 000	2 220 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 220 000	2 220 000

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	45 265 122	28 743 640
Genomsnittligt antal aktier, st	2 220 000	2 220 000
Resultat per aktie, kr	20,39	12,95

Fritt eget kapital

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

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	483 856	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	483 865	7 620	-	-
Uppläggningsavgift	-109	-438	-	-
Summa	483 756	491 047	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	35 997	30 918	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	3 543	2 826	-	-
Summa	39 540	33 744	-	-
Uppskjuten skattefordran				
Underskott	-829	-829	-	-
Summa	-829	-829	-	-
Uppskjuten skatteskuld netto	38 711	32 915	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är

sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. De redovisade underskotten i koncernen uppgår till 4 022 tkr (4 022 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2020. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	5 284	5 284	5 284	5 284
Summa	5 284	5 284	5 284	5 284

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskotts-betalda hyror	15 780	15 738	-	-
Upplupen ränta	1 808	1 856	-	-
Övrigt	289	181	289	181
Summa	17 877	17 775	289	181

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	225 738	225 738
Utgående anskaffningsvärde	225 738	225 738

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bosjö Vindtyget 1 AB	100	100	225 738	168 707
Summa	100	100	225 738	168 707

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bosjö Vindtyget 1 AB	556935-1470	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	545 993	528 571	225 738	225 738
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	518 000	518 000	-	-
Summa	1 064 043	1 046 621	225 788	225 788
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 524 tkr (252 tkr). Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 4 759 tkr (5 772 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 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	10 904	5 573	-	-
Summa	10 904	5 573	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NRV per aktie

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

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Bolaget har ingått avtal med Swedbank om att refinansiera bolagets befintliga kreditfacilitet. Avtalet innebär att Bosjö nu säkrat finansiering med en löptid om ytterligare 3 år.

Efter refinansieringen bedöms bolagets genomsnittliga upplåningsränta uppgå till cirka 2,75 procent, jämfört med cirka 2,25 procent per sista december 2020. Bolagets belåningsgrad efter refinansieringen uppgår till cirka 55 procent och bolagets målsättning är att inom 3 år uppnå en långsiktig belåningsgrad som understiger 50 procent.

Mot bakgrund av detta kommer bolagets amorteringar att öka med cirka 6,6 miljoner kronor per år efter genomförd refinansiering till totalt cirka 14,2 miljoner kronor per år, vilket motsvarar cirka 6,4 kronor per aktie och år. Styrelsen kommer med anledning av att bolaget ökar sin amortering med cirka 3 kronor per aktie föreslå årsstämman att fatta beslut om en utdelning om 8 kronor per aktie för 2021 jämfört med tidigare 9,52 kronor per aktie tidigare år. Inga väsentliga händelser har i övrigt inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Fritt eget kapital	198 533 105
Årets resultat	21 089 101
	<hr/>
	219 222 206

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	17 760 000
i ny räkning balanseras	201 862 206
	<hr/>
	219 222 206

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 17 760 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 4 440 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 24 februari 2021.

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 24 februari 2021

Elin Lydahl
Styrelseordförande

Urban Ehrenborg
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bosjö Fastigheter AB (publ), org.nr 559042-6259

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter AB (publ) för år 2020.

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 2020 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 2020 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 och 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 revisorssed 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.

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 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 Bosjö Fastigheter AB (publ) för år 2020 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 ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 februari 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor