

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2016-07-01--2017-06-30

för

**Bosjö Fastigheter AB (publ)**

**559042-6259**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	2
Koncernens rapport över finansiell ställning	3
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	4
Koncernens rapport över kassaflöden	4
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Moderbolagets balansräkning	6
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets rapport över kassaflöden	7
Noter	8

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR BOSJÖ FASTIGHETER AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bosjö Fastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01--2017-06-30.

### Information om verksamheten

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en fastighet utanför Borås.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag indirekt en fastighet genom dotterbolaget Bosjö Vindyget 1 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Bosjö Vindyget 1 AB den 29 april 2016. Bosjö Vindyget 1 AB är det enda bolaget i koncernen som har intäkter. Intäkterna i koncernresultaträkningen för föregående år avser därför perioden 29 april 2016 till 30 juni 2016.

Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area och består av Ellos Group AB huvudkontor och nordiska centrallager.

Ellos AB är ensam hyresgäst och har tecknat två hyresavtal, ett avseende kontorsytan och ett avseende distributionsytan. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalen löper till och med 2030-10-31 och 2032-10-31. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 25 maj 2016. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

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

### Ägarförhållanden

Bosjö Fastigheter AB (publ)s aktier är noterade på AktieTorget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En nedströmsfusion har skett mellan koncernens två dotterbolag. Fusionen fastställdes i oktober 2016. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ulf Attebrant tillträdde som ny VD för Bosjö Fastigheter AB (publ) per 22 augusti 2017.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamheten fortsätter i oförändrad riktning.

Finansiella nyckeltal	2016/2017	2015/2016 <sup>(1)</sup>
Hyresintäkter, tkr	46 628	7 932
Driftsnetto, tkr	44 630	7 448
Förvaltningsresultat, tkr	26 913	-957
Resultat före skatt <sup>(2)</sup> , tkr	71 591	-957
Balansomslutning, tkr	795 393	763 814
Skuldsättningsgrad <sup>(3)</sup> , ggr	2,2	2,5
Avkastning på eget kapital <sup>(4)</sup> , %	24 %	2,8 %
Avkastning på totalt kapital <sup>(5)</sup> , %	7,1 %	0,3 %
Räntetäckningsgrad för perioder <sup>(6)</sup> , ggr	2,7	0,7
Soliditet <sup>(7)</sup> , %	31 %	28 %
Belåningsgrad <sup>(8)</sup> , %	58 %	63 %
Skuldtjänstknot <sup>(9)</sup> , ggr	2,1	0,7

(1) Gäller för perioden 17 dec 2015 - 30 jun 2016,

dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 29 april 2016

(2) Resultat före skatt inkluderar realiserade värdeförändringar om 44,7 mkr

(3) Totala skulder / Eget kapital

(4) Årets resultat\* / Genomsnittlig justerat eget kapital

\*Inklusive realiserade värdeförändringar

(5) Årets resultat\* / Genomsnittlig balansomslutning

\*Inklusive realiserade värdeförändringar

(6) (Driftsöverskott + Administrationskostnader

+ Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

(7) Justerat eget kapital / Balansomslutningen

(8) Skulder till kreditinstitut\* / Fastighetens marknadsvärde

\*Skulden i beräkningen avser endast den seniora skulden per 2017-06-30. Eftersom belåningsgraden definieras så i lånevillkoren.

(9) (Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)

### Förväntad framtida utveckling

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Hyresgäster

Fastigheten har endast en hyresgäst med två hyresavtal, ett hyresavtal för kontorsbyggnaderna samt ett för distributionsbyggnaderna. Fastigheten är fullt uthyrd. Huvudsaklig risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal och bristande betalningsförmåga. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheten är uthyrd på triple-net avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten, dock ej fastighetsägande bolagets fastighetsförsäkring.

#### Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som 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 till remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen. Osäkerhet råder om och i vilken utformning remissen kommer att antas. Om förslaget genomförs med nuvarande utformning, kan det innebära negativ påverkan på fastighetens 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 som är hänförlig till fastigheten 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

##### Moderbolaget

##### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	188 679
Årets resultat	31 099
	<hr/>
	219 779

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 9,52 kr per aktie	21 134
i ny räkning balanseras	198 644
	<hr/>
	219 779

#### 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 tillräckligt 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	2016-07-01	2015-12-17
		2017-06-30	2016-06-30*
Hysesintäkter	5	46 628	7 932
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	6	-420	-239
Fastighetsskatt		-1 577	-245
<b>Driftnetto</b>		<b>44 630</b>	<b>7 448</b>
Administrationskostnader**	7,8	-1 812	-7 177
Finansiella intäkter	9	19	1 696
Finansiella kostnader	10	-15 924	-2 924
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>26 913</b>	<b>-957</b>
Värdeförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	12	44 678	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 591</b>	<b>-957</b>
Inkomstskatt	11	-16 325	7 039
<b>Årets resultat</b>		<b>55 266</b>	<b>6 082</b>
Resultat per aktie (kr)	16	24,9	2,7

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2016-07-01	2015-12-17
	2017-06-30	2016-06-30
Årets resultat	55 266	6 082
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>55 266</b>	<b>6 082</b>

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

\*Resultat från fastighetsverksamheten avser perioden 29/4-30/6 2016.

\*\*Administrationskostnader av engångskaraktär under perioden 2015-12-17 till 2016-06-30 uppgår till 6 113 tkr och är hänförliga till förvärven 2016.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	751 000	704 934
Uppskjutna skattefordringar	11	0	3 708
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>751 000</b>	<b>708 642</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	13	15 950	10 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 759	2 043
Likvida medel	15	18 684	42 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 393</b>	<b>55 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>795 393</b>	<b>763 814</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
	16		
Aktiekapital		2 220	2 220
Övrigt tillskjutet kapital		207 735	207 735
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		40 257	6 082
<b>Summa eget kapital</b>		<b>250 212</b>	<b>216 037</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	506 791	516 140
Uppskjutna skatteskulder	11	12 123	122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>518 914</b>	<b>516 262</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	17	4 440	-
Leverantörsskulder		17	16 806
Aktuella skatteskulder	11	-	4 357
Övriga kortfristiga skulder	18	8 235	1 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 575	8 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 267</b>	<b>31 515</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>545 181</b>	<b>547 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>795 393</b>	<b>763 814</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Balanserade			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	vinstmedel inkl. årets resultat	
<b>Ingående balans 2015-12-17</b>	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	6 082	6 082
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>6 082</b>	<b>6 082</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission*	2 220	207 735	-	209 955
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	-	<b>209 955</b>
<b>Utgående balans 2016-06-30<sup>1)</sup></b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>6 082</b>	<b>216 037</b>
Årets resultat	-	-	55 266	55 266
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>55 266</b>	<b>55 266</b>
Utdelning	-	-	-21 090	-21 090
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-21 090</b>	<b>-21 090</b>
<b>Utgående balans 2017-06-30<sup>1)</sup></b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>40 257</b>	<b>250 212</b>

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

\*Nyemission uppgick till 222 000 000 kr varav 219 780 000 kr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 12 045 274 kr

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2016-07-01	2015-12-17
	2017-06-30	2016-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	44 630	7 448
Ej kassaflödespåverkande poster	384	-
Administrationskostnader	-1 812	-7 177
Erhållna räntor	19	1 696
Betalda räntor	-14 300	-2 924
Betald skatt	-7 323	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 598</b>	<b>-957</b>
<b>före förändring av rörelsekapitalet</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-10 733	-12 626
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-16 789	16 806
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	9 450	14 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 526</b>	<b>17 933</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-701 481
Aktiverade kostnader för pantbrev	-1 389	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 389</b>	<b>-701 481</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning	-	-500
Nyemission	-	222 000
Emissionskostnader	-	-12 045
Utdelning	-21 090	-
Upptagande av lån	-	516 140
Amortering	-4 909	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25 999</b>	<b>726 095</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-23 862</b>	<b>42 546</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>	<b>42 546</b>	-
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets slut</b>	<b>18 684</b>	<b>42 546</b>

### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-07-01	2015-12-17
		2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning	22	493	245
Administrationskostnader	7	-2 319	-1 034
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 826</b>	<b>-789</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 090	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 264</b>	<b>-789</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		14 658	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 923</b>	<b>-789</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 823	2 823
<b>Årets resultat</b>		<b>31 099</b>	<b>2 034</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2016-07-01	2015-12-17
	2017-06-30	2016-06-30
Årets resultat	31 099	2 034
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>31 099</b>	<b>2 034</b>

**Balansräkning, moderbolaget**

Belopp i tkr	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	225 738	225 730
Uppskjutna skattefordringar	11	-	2 823
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>225 738</b>	<b>228 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		155	306
Övriga kortfristiga fordringar	13	-	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-	350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155</b>	<b>969</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>6 322</b>	<b>27 680</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 477</b>	<b>28 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 215</b>	<b>257 201</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	2 220	2 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 220</b>	<b>2 220</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		207 735	207 735
Balanserad vinst eller förlust		-19 056	-
Årets resultat		31 099	2 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>219 779</b>	<b>209 769</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>221 999</b>	<b>211 989</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	16 784
Skulder till koncernföretag		4 918	28 137
Övriga kortfristiga skulder	18	5 263	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	35	292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 216</b>	<b>45 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 215</b>	<b>257 201</b>

### Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2015-12-17</b>	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission*	2 220	207 735	-	209 955
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat**	-	-	2 034	2 034
Utdelningar	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>2 034</b>	<b>211 989</b>
Årets resultat	-	-	31 099	31 099
Utdelningar	-	-	-21 090	-21 090
<b>Eget kapital 2017-06-30</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>12 043</b>	<b>221 998</b>

\* Nyemission uppgick till 222 000 000 kr varav 219 780 000 kr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 12 045 274 kr

\*\* Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2016-07-01 2017-06-30	2015-12-17 2016-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 826	-789
Betald skatt	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Erhållen ränta	-	-
Betald ränta	-	-
	-1 826	-789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	814	-969
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-34 996	45 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-36 008</b>	<b>43 455</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	-9	-3 731
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9</b>	<b>-3 731</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-500
Nyemission	-	222 000
Kostnad emission	-	-12 045
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-222 000
Mottagna koncembidrag	14 658	-
Mottagen utdelning	21 090	-
Utdelning	-21 090	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14 658</b>	<b>-12 045</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-21 357</b>	<b>27 680</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	<b>27 680</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets slut</b>	<b>6 322</b>	<b>27 680</b>



## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information

Bosjö Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559042-6259 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Borås.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades den 17 december 2015.

### 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 juli 2016 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. Bosjö Fastigheter 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 2016

De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 juli 2016 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.

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.

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.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringarna i IAS 7 Rapport över kassaflöden är en del av det s.k. "Disclosure Initiative". Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten. Ändringen kommer att innebära utökade upplysningskrav. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017 eller senare.

Företagsledningens bedömning är övriga nya och ändrade standarder inte kommer få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bosjö Fastigheter AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag 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.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheten i Borås. 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 leasingintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). 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 som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. 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 motsvarar 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 hänförs sig till.

#### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda och det är endast styrelsen i moderbolaget som får arvode, se 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 Bosjö Fastigheter förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

#### Förvaltningsfastigheten

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas årligen.

Förvaltningsfastigheten 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 förvaltningsfastigheten redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### 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.

#### 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.

#### Räntederivat

Koncernens räntederivat utgörs av nominell ränteswapp. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswappen uppgick till 1 309 (1 693) tkr per den 30 juni 2017. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapital men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

#### 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. Leverantörsskuldernas 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.

#### 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 2016/2017 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 2017 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 har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Utöver ändringen i IAS 7 som beskrivs ovan för koncernen, bedömer företagsledningen 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. Förvärsrelaterade 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.

#### Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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. Inga väsentliga bedömningar har gjorts avseende tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

#### 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 är 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 exponerat 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- 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 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 kommersiell verksamhet med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. 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. 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.

Koncernen har externa lån på totalt 511 231 958 kr som förfaller 2021. 437 mkr löper med amortering om 1 % årligen till en genomsnittlig ränta om 2,61 %. 74 mkr löper amorteringsfritt till en ränta om STIBOR3M plus en marginal. Koncernen har även tecknat ränteswap på en löptid om 5 år. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av Stiborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. Ränteswappens nominella värde följer banklånets nominella värde. 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. I och med att koncernen har bundna räntor under lånens löptid är den resterande räntexponeringen begränsad. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) mkr.

Bolaget har extern finansiering som består av en senior och junior skuld. Den seniora skulden uppgår till 437 mkr och den juniora till 74 mkr per 2017-06-30. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på att bolagets seniora skuld i förhållande till fastigheten marknadsvärde (belåningsgrad) inte får överstiga 63 %. Det finns även krav på bolagets soliditet, skuldjämnkvot och räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden måste överstiga 2, skuldjämnkvoten 1 och soliditeten får inte överstiga 25 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav för varje referensperiod innebär det ett brott mot låneavtalet. Första referensperioden börjar 1 juli 2016 och slutar 30 juni 2017. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor för rapporteringsperioderna.

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

#### Koncernen 2017-06-30 (tkr)

	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	1 110	3 330	506 791	-
Derivat	208	624	1 605	-
Räntekostnad	4 013	12 038	47 220	-
Lev. skulder	17	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 795	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 143</b>	<b>15 992</b>	<b>555 616</b>	-

#### Moderbolaget 2017-06-30 (tkr)

	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Lev. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-

#### Koncernen 2016-06-30 (tkr)

	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	1 110	3 330	511 700	-
Derivat	208	624	2 437	-
Räntekostnad	4 013	12 038	63 271	-
Lev. skulder	16 806	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 369	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 506</b>	<b>15 992</b>	<b>577 408</b>	-

#### Moderbolaget 2016-06-30 (tkr)

	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Lev. skulder	16 784	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 784</b>	-	-	-

För att beräkna likviditetsflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och

framgår av tabellen nedan. 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.

#### 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 uthyrda 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.

	Koncernen	Moderbolaget
(tkr)	2017-06-30	2017-06-30
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	15 950	-
Likvida medel	18 684	6 322
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>34 634</b>	<b>6 322</b>

	Koncernen	Moderbolaget
(tkr)	2016-06-30	2016-06-30
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	12 626	313
Likvida medel	42 546	27 680
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>55 172</b>	<b>27 993</b>

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

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
<u>Finansiella tillgångar</u>	2017-06-30	2017-06-30
Lånefordringar och hyresfordringar	44 393	155
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>44 393</b>	<b>155</b>

#### Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

	518 914	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>518 914</b>	<b>-</b>

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
<u>Finansiella tillgångar</u>	2016-06-30	2016-06-30
Lånefordringar och hyresfordringar	55 172	27 992
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>55 172</b>	<b>27 992</b>

#### Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till

upplupet anskaffningsvärde	516 140	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>516 140</b>	<b>-</b>

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 förvaltningsfastighet 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, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

	Koncernen
(tkr)	2017-06-30
Upplåning	506 791
<b>Nettoskuld</b>	<b>506 791</b>
Totalt eget kapital	250 212
<b>Totalt kapital</b>	<b>757 003</b>

	Koncernen
(tkr)	2016-06-30
Upplåning	516 140
<b>Nettoskuld</b>	<b>516 140</b>
Totalt eget kapital	216 037
<b>Totalt kapital</b>	<b>732 177</b>

## Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2016/2017	2015/2016
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	45 116	7 687
Fastighetsskatt	1 512	245
<b>Summa</b>	<b>46 628</b>	<b>7 932</b>

Tabellen nedan visar årshyran för respektive kontrakt den period det förfaller.

### Förfallostruktur, hyresvärde

	2016/2017	2015/2016
Inom 1 år	-	-
Senare än 1 men inom 5 år	-	-
Senare än 5 år	45 433	45 433

## Not 6 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Försäkringspremier	203	239	-	-
<b>Summa</b>	<b>203</b>	<b>239</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Ekonomisk förvaltning	647	440	647	440
Transaktionskostnader	-	6 113	-	-
Börskostnader	221	207	221	-
Periodens kostnadsförda uppläggningsavgift	345	-	-	-
Bankkostnader	65	-	65	-
Övrigt	534	417	1 386	594
<b>Summa</b>	<b>1 812</b>	<b>7 177</b>	<b>2 319</b>	<b>1 034</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	105	77	85	52
Övrigt	-	18	-	18
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>95</b>	<b>85</b>	<b>69</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och 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 inkluderar sociala kostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Arvode till styrelse	221	171	221	171
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>171</b>	<b>221</b>	<b>171</b>

## Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Ränteintäkter	19	3	-	-
Värdevinst på ränteswappar	-	1 693	-	-
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>1 696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Räntekostnader	14 986	2 924	-	-
Slutreglering av köpeskilling	938	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 924</b>	<b>2 924</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. den orealiserade värdeförändringen).

## Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-84	-	-
Aktuell skatt hänförligt till föregående år	-	-4 273	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-4 357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförligt till outnyttjat underskottsavdrag

Uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader

**Summa**

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

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Resultat före skatt	71 591	-957	33 923	-789
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-16 325</b>	<b>7 039</b>	<b>-2 823</b>	<b>2 823</b>
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-15 750	211	-7 463	174
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	-1	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-311	6 829	-	2 650
Justering pga. ändrad taxering	-261	-	-	-
Ej redovisad intäkt	-7	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-16 325</b>	<b>7 039</b>	<b>-7 463</b>	<b>2 823</b>

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

### Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Emissionskostnad	-	2 650	-	2 650
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>2 650</b>	<b>-</b>	<b>2 650</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till ett värde som överenskommit mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet per 30 juni 2016. Värderingen vid bokslutsdatum 30 juni 2017 baserades på nedanstående antaganden av oberoende värderingsinstitut.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Ingående v. värde	704 934	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	704 934	-	-
Investering i fastigheten	1 389	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	44 678	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>751 000</b>	<b>704 934</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalsstiden 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 inflation på 2%. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	Snitt
Direktavkastningskrav %	6,0 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0 %

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande		Snitt (tkr)	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Hyresintäkter	+/- 10,0%	+/- 10,0%	76 748	75 588
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 0,25%	29 437	27 983
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	+/- 2,00%	6 936	6 172
Driftskostnader	10 kr/kvm	10 kr/kvm	936	936

## Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Skattekonto	12 616	10 270	-	-
Övrigt	3 334	313	-	313
<b>Summa</b>	<b>15 950</b>	<b>10 583</b>	<b>-</b>	<b>313</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2016/2017	2015/2016
Hyresrabatt	8 449	-	-	-
Förutbetalda kostn.	-	350	-	350
Övriga poster	1 309	1 693	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 759</b>	<b>2 043</b>	<b>-</b>	<b>350</b>

## Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Kassa och bank	18 684	42 546	6 322	27 680
<b>Summa</b>	<b>18 684</b>	<b>42 546</b>	<b>6 322</b>	<b>27 680</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

## Not 16 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 220 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

### 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.

	2017	2016
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	55 266	6 082
Genomsnittligt antal aktier	2 220 000	1 237 143

### 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 är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

## Not 17 Upplåning

Lån med ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Långfristig skuld till kreditinstitut	506 791	516 140	-	-
<b>Summa</b>	<b>506 791</b>	<b>516 140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernen upptog under 2016 ett externt lån på 518 000 tkr.

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Momsskuld	2 974	1 369	2	313
Kortfristig del av långfristig skuld	4 440	-	-	-
Skuld till aktieägare	5 261	-	5 261	-
<b>Summa</b>	<b>12 675</b>	<b>1 369</b>	<b>5 263</b>	<b>313</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Förskottsbetalda hyror	11 902	5 720	-	-
Övriga poster	1 673	3 264	35	292
<b>Summa</b>	<b>13 575</b>	<b>8 984</b>	<b>35</b>	<b>292</b>

## Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget			
	2016/2017	2015/2016		
Ingående anskaffningsvärde	225 730	-		
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	8	3 680		
Ovillkorat aktieägartillskott	-	222 050		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>225 738</b>	<b>225 730</b>		
	<b>Kapitalandel %</b>	<b>Rösträttsandel %</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Eget kapital</b>
<b>Dotterbolag</b>				
Bosjö Vindtyget 1 AB	100 %	100 %	225 738	24 748
<b>Summa</b>			<b>225 730</b>	<b>24 748</b>
<b>Dotterbolag</b>				<b>Säte</b>
Bosjö Vindtyget 1 AB				Stockholm

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Aktier i dotterbolag	245 500	194 874	225 738	225 730
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	518 000	444 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>763 550</b>	<b>638 924</b>	<b>225 788</b>	<b>225 780</b>

### Eventalförpliktelser

	Inga	Inga	Inga	Inga
--	------	------	------	------

## Not 22 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.

Inköp/försäljning av tjänster*	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Pareto Securities	-	14 800	-	14 800
Bosjö Vindtyget 1 AB	-	-	493	306
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>14 800</b>	<b>493</b>	<b>15 106</b>

\* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2016-04-29. Per 2016-06-30 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 14 800 000 kr. Mellan Bosjö Fastigheter och dess dotterbolag finns en internt management fee-avtal. I övrigt har inga transaktioner skett.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Skuld, närstående*	-	14 800	-	14 800
Fordringar	-	-	155	306
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>14 800</b>	<b>155</b>	<b>15 106</b>

\*Skulder vid årets slut till följd av köp av tjänster

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Ulf Attebrant tillträdde som ny VD för Bosjö Fastigheter AB (publ) per 22 augusti 2017.

#### Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9,52 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 21 134 400 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid fyra utbetalningstillfälle utbetalas 2,38 kronor per aktie, eller totalt per utbetalningstillfälle 5 283 600 kronor.

#### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 31 augusti 2017.

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 31 augusti 2017

---

Ragnar Boman  
Ordförande

---

Karin Orback Pettersson  
Styrelseledamot

---

Juhani Nyman  
Styrelseledamot

---

Åsa Ohlström  
Styrelseledamot

---

Ulf Attebrant  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 augusti 2017

Deloitte AB

---

Jan Palmqvist  
Huvudansvarig revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bosjö Fastigheter AB (publ)  
organisationsnummer 559042-6259

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 30 juni 2017 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 30 juni 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar 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 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 för Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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. Den 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 2017-08-31

Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor