

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-07-01 – 2019-12-31

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 2019-07-01--2019-12-31.

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.

Ellos Group har fått utmärkelsen 2019 Sweden's Best Managed Companies, som delas ut av Deloitte i samarbete med Nasdaq. Utmärkelsen delas ut för första gången i Sverige och går till 12 företag som utmärkt sig när det gäller strategisk inriktning, operationell kapacitet, företagskultur och ekonomisk utveckling.

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. På fastigheten finns en outnyttjad möjlig byggrätt om cirka 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar 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 2019-07-01 – 2019-12-31 uppgår till 28 744 tkr (56 355 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till byte av räkenskapsår. Moderbolagets resultat uppgår till 10 545 tkr (21 090 tkr), vilket är i nivå med föregående år och budget.

Moderbolaget

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

Finansiering

Koncernen hade per 2019-12-31 externa lån om totalt 491 485 (495 295) tkr hos Swedbank AB. Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån, var av två lån om totalt 428 460 tkr med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 2,25 %. Det tredje lånet om 63 025 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 1 445 (1 380) registrerade aktieägare per den 31 december 2019. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 2 220 000 stycken (2 220 000). Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 2 220 000 stycken (2 220 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2019 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 ICA-handlarnas Förbund Finans AB	10,14%	225 000
2 EOJ 1933 AB	7,89%	175 090
3 Avanza Pension	6,10%	135 408
4 AB SLL Internfinans	4,50%	100 000
5 Lundh Nyman, Kerstin	2,25%	50 000
6 Volvo Pensionsstiftelse	2,25%	50 000
7 Swedbank AS (Estonia)	2,03%	45 000
8 Nordnet Pensionsförsäkring	2,02%	44 931
9 UBS Switzerland AG, W8IMY	1,89%	42 000
10 Christensen, Thorvald Sten	1,80%	40 000
Summa tio största aktieägarna	40,87%	907 429
Övriga	59,13%	1 312 571
Totalt	100,00%	2 220 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets fastighet värderades av en oberoende värderare vid utgången av räkenskapsåret till 850 000 tkr, en ökning med 2,04 % jämfört med föregående värdering. För ytterligare information se not 11. Koncernen har under året bytt räkenskapsår till kalenderår vilket innebär att räkenskapsår 2019-07-01 – 2019-12-31 endast omfattar sex månader.

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)

	2019 ¹	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016 ²
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	24 613	48 327	47 438	46 628	7 932
Driftnetto	23 332	46 309	45 523	44 630	7 448
Förvaltningsresultat	16 558	32 931	28 824	26 913	-957
Årets resultat	28 744	56 355	52 999	55 266	6 082
Resultat per aktie, kr	12,9	25,4	23,8	24,9	2,7
Marknadsvärde fastigheten	850 000	833 000	794 000	751 000	704 934
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	17,6	18,8	19,9	23,7	2,8
Belåningsgrad, %	57,8	59,5	64,1	58,0	63,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0	2,9	2,7	0,7
Soliditet, %	37,8	36,4	33,5	31,5	28,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	1,8	2,3	2,1	0,7
Överskottsgrad, %	94,8	95,8	96,0	95,7	93,9
EPRA NAV per aktie, kr	165,9	157,3	138,1	118,2	97,4
Fastighetens direktavkastning, %	5,5	5,6	5,7	5,9	1,1
Utdelning, kr/aktie (föreslagen avseende 2018/2019)	9,52	9,52	9,52	9,52	9,50

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

² Räkenskapsår 2015/2016 omfattar perioden 2015-12-17 – 2016-06-30, dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 2016-04-29

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	209 122 505
Årets resultat	10 545 000
	<hr/>
	219 667 505

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	21 134 400
i ny räkning balanseras	198 533 105
	<hr/>
	219 667 505

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.

avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär 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. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna kommer inte att ha någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Hysesintäkter	5	24 613	48 327
Drift- och underhållskostnader	6	-252	-330
Fastighetskost		-1 029	-1 688
Driftnetto		23 332	46 309
Administrationskostnader	7, 8	-922	-1 579
Finansiella kostnader	9	-5 852	-11 799
Förvaltningsresultat		16 558	32 931
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	17 000	39 000
Resultat före skatt		33 558	71 931
Aktuell skatt	10	-3 809	-6 553
Uppskjuten skatt	10	-1 005	-9 023
Årets resultat²		28 744	56 355
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	12,9	25,4
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	12,9	25,4

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Årets resultat	28 744	56 355
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	28 744	56 355

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	850 000	833 000
Summa anläggningstillgångar		850 000	833 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		43	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	710	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 728	8 650
Likvida medel	14	29 118	30 569
Summa omsättningstillgångar		37 599	39 847
SUMMA TILLGÅNGAR		887 599	872 847
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		125 519	107 343
Summa eget kapital		335 474	317 298
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	483 427	487 073
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	32 915	31 910
Summa långfristiga skulder		516 342	518 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	16	7 620	7 620
Leverantörsskulder		38	208
Aktuella skatteskulder	10	5 066	5 853
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 775	17 601
Summa kortfristiga skulder		35 783	36 566
Summa skulder		553 345	555 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		887 599	872 847

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 2018-07-01	2 220	207 735	72 122	282 077
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	56 355	56 355
Summa totalresultat 2019-06-30	-	-	56 355	56 355
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-21 134	-21 134
Utgående eget kapital 2019-06-30¹	2 220	207 735	107 343	317 298
Ingående eget kapital 2019-07-01	2 220	207 735	107 343	317 298
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

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	16 558	32 931
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	263	580
Betald skatt		-4 600	-2 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		12 221	30 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-43	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 505	2 725
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-170	-1 515
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-587	-885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 926	31 118
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	4	-3 810	-13 825
Utdelning		-10 567	-21 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 377	-34 959
Årets kassaflöde		-1 451	-3 841
Likvida medel vid räkenskapsårets början		30 569	34 410
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	29 118	30 569

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Nettoomsättning		252	504
Administrationskostnader	7, 8	-921	-1 576
Rörelseresultat		-669	-1 072
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		10 545	21 090
Resultat efter finansiella poster		9 876	20 018
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		669	1 072
Resultat före skatt		10 545	21 090
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		10 545	21 090

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Årets resultat	10 545	21 090
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	10 545	21 090

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2019-06-30
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	124	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	531	144
Summa kortfristiga fordringar		655	146
Kassa och bank	14	6 770	8 070
Summa omsättningstillgångar		7 425	8 216
SUMMA TILLGÅNGAR		233 163	233 954
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	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		1 388	-9 135
Årets resultat		10 545	21 090
Summa fritt eget kapital		219 668	219 690
Summa eget kapital		221 888	221 910
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38	-
Skulder till koncernföretag		5 772	6 419
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	181	341
Summa kortfristiga skulder		11 275	12 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 163	233 954

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-07-01	2 220	207 735	11 999	221 954
Årets resultat ¹	-	-	21 090	21 090
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
Eget kapital 2019-06-30	2 220	207 735	11 955	221 910
Årets resultat ¹	-	-	10 545	10 545
Utdelning	-	-	-10 567	-10 567
Eget kapital 2019-12-31	2 220	207 735	-11 933	221 888

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	9 876	20 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		9 876	20 018
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-387	337
Ökning/minskning av leverantörsskulder		38	-618
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-11 496	-19 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 969	201
Investeringsverksamheten			
Erhållen utdelning		10 567	21 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten		10 567	21 134
Finansieringsverksamheten			
Amortering på lån		-	-
Erhållet koncernbidrag		669	1 072
Utdelning		-10 567	-21 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 898	-20 062
Periodens kassaflöde		-1 300	1 273
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		8 070	6 797
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	6 770	8 070

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..

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 2019 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 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 2019

Den 1 juli 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetaagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Övergången till IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Bosjös resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

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 juli 2019 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.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer 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 hänförs sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs 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, hänförligt 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 två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument 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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bosjö Fastigheter AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas 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 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.

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.

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.

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

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

Koncernbidrag 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 uttyrd 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 avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2019-12-31 externa lån om totalt 491 485 (495 295) tkr hos Swedbank AB. Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån, var av två lån om totalt 428 460 tkr med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 2,25 %. Det tredje lånet om 63 025 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 förfalldagen, 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 ränteeponeringen 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) 1 497 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 och att koncernens skuldsättningskvot skall överstiga 1. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2019-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2020-12-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

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

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	-

Koncernen 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	1 905	5 715	487 675	-
Räntor	1 819	8 236	8 095	-
Lev skulder	208	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 284	-	-	-
Summa	9 216	13 951	495 770	-

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	-	-	-

Moderbolaget 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 284	-	-	-
Summa	5 284	-	-	-

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 finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2019-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	487 073	-3 810	164	483 427
Kortfr del upplåning	7 620	-	-	7 620
Summa	494 693	-3 810	164	491 047

Balanspost	IB 2018-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019-06-30
Upplåning	503 590	-13 825	-2 692	487 073
Kortfr del upplåning	4 440	-	3 180	7 620
Finansiella derivat	1 523	-	-1 523	-
Summa	509 553	-13 825	-1 035	494 693

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

	Koncernen 2019-06-30	Moderbolaget 2019-06-30
Övriga fordringar	591	-
Likvida medel	30 569	8 070
Maximal exponering för kreditrisk	31 160	8 070

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 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

Finansiella tillgångar 2019-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	628	628
Likvida medel	30 569	30 569
Summa	31 197	31 197

Finansiella skulder 2019-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	487 073	487 073
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 620	7 620
Leverantörsskulder	208	208
Övriga kortfr. skulder	5 284	5 284
Summa	500 185	500 185

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	
	2019-12-31	2019-06-30
Totala skulder	552 125	555 449
Eget kapital	335 474	317 298
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,8

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	22 410	44 730
Fin. kostnader	5 573	11 187
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	22 410	44 730
Fin. kostnader + amorteringar	9 383	25 624
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	1,8

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Skulder till kreditinstitut	491 485	495 295
Fastighetens marknadsvärde	850 000	833 000
Belåningsgrad, %	57,8	59,5

Soliditet

	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Eget kapital	335 474	317 298
Balansomslutning	887 599	872 847
Soliditet, %	37,8	36,4

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2019-07-01-2019-12-31	2018-07-01-2019-06-30
Hyresintäkter exkl. tillägg	23 584	46 639
Fastighetsskatt	1 029	1 688
Summa hyresintäkter	24 613	48 327

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018/2019
Inom 1 år	48 487	48 673
Senare än 1 men inom 5 år	193 949	194 693
Senare än 5 år	314 280	339 823
Summa	556 716	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	
	2019	2018/2019
Teknisk förvaltning	65	123
Försäkringspremier	187	207
Summa	252	330

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Ekonomisk förvaltning	368	728	368	728
Börskostnader	177	394	177	394
Bankkostnader	3	12	3	10
Övrig administration	374	445	373	444
Summa	922	1 579	921	1 576

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	126	-	126	-
Deloitte AB Revisionsuppdrag	-	114	-	114
Summa	126	114	126	114

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	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
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	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Räntekostnader	5 573	11 187	-	-
Övriga finansiella kostnader	279	612	-	-
Summa	5 852	11 799	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 164 tkr (1 568 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-3 809	-6 480	-	-
Aktuell skatt hänförlig till f.g. år	-	-73	-	-
Summa	-3 809	-6 553	-	-

Uppskjuten skatt

Outnyttjat underskottsavdrag	829	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-714	-9 023	-	-
Obeskattade reserver	-1 120	-	-	-
Summa	-1 005	-9 023	-	-
Total redovisat skattekostnad	-4 814	-9 023	-	-

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Resultat före skatt	33 558	71 931	9 876	20 018
Årets skattekostnad	-4 814	-15 576	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-7 181	-15 825	-2 113	-4 403

Skatteeffekt av koncernbidrag	-143	-	-143	-237
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	9	322	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 257	-	2 257	4 640
Justering p g a ändrad taxering	105	-73	-	-
Justerad uppskjuten skatt	139	-	-	-
Summa	-4 814	-15 576	-	-

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 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Ingående verkligt värde	833 000	794 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	17 000	39 000	-	-
Utgående verkligt värde	850 000	833 000	-	-

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 taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,5
Direktavkastningskrav, %	5,4
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	8,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	87 106 / -87 106
Direktavkastnings-krav	+/- 0,25%	-35 472 / 38 910
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	9 872 / -9 872

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Skattekonto	67	-	-	-
Övrigt	643	628	124	2
Summa	710	628	124	2

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Hyresrabatt	7 073	7 348	-	-
Förutbetalda kostnader	655	1 302	531	144
Summa	7 728	8 650	531	144

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Kassa och bank	29 118	30 569	6 770	8 070
Summa	29 118	30 569	6 770	8 070

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.

	2019-12-31	2019-06-30
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.

	2019-12-31	2019-06-30
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	28 743 640	56 354 730
Genomsnittligt antal aktier, st	2 220 000	2 220 000
Resultat per aktie, kr	12,9	25,4

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	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	491 485	495 295	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 620	-7 620	-	-
Uppläggningsavgift	-438	-602	-	-
Summa	483 427	487 073	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	30 918	28 594	-	-
Temporär skillnad hänförlig till periodiserade hyresrabatter	-	1 552	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	2 826	1 845	-	-
Summa	33 744	31 991	-	-
Uppskjuten skattefordran				
Underskott	829	-	-	-
Summa	829	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld netto	32 915	31 991		

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 (0 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2019.

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	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Skuld till aktieägare	5 284	5 284	5 284	5 284
Summa	5 284	5 284	5 284	5 284

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Förskotts-betalda hyror	15 738	15 442	-	-
Upplupen ränta	1 856	1 818	-	-
Övrigt	181	341	181	341
Summa	17 775	17 601	181	341

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2019-06-30
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	172 392
Summa	100	100	225 738	172 392

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Aktier i dotterbolag	-	-	225 738	225 738
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	518 000	518 000	-	-
Summa	518 050	518 050	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 252 tkr (504 tkr). Per 2019-12-31 uppgår

moderbolagets skulder på koncernbolag till 5 772 tkr (6 419 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	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Erlagd ränta	5 573	11 187	-	-
Summa	5 573	11 187	-	-

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 NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9,52 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 21 134 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,38 kronor per aktie, eller totalt 5 283 600 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 27 februari 2020.

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 27 februari 2020

Elin Lydahl
Styrelseordförande

Urban Ehrenborg
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2020

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 räkenskapsåret 2019-07-01 – 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 augusti 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed 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 den 6 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor