

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-07-01 – 2018-06-30

Bosjö Fastigheter AB (publ)

559042-6259

Arsredovisningen 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
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Bolagets rapport över finansiell ställning	10
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Bolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSJÖ FASTIGHETER AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bosjö Fastigheter AB (publ), 559042-6259, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Information om verksamheten

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

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar indirekt en fastighet genom dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB den 29 april 2016. Bosjö Vindtyget 1 AB är det enda bolaget i koncernen som har intäkter.

Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area som hyrs till 100 % av Ellos AB för Ellos Group ABs huvudkontor och nordiska distributionscenter. Ellos Group är ett ledande nordisk e-handelsföretag som omfattar Ellos, Jotex och Stayhard.

Ellos AB har tecknat två hyresavtal, ett avseende cirka 24 000 kvadratmeter kontorsarea och ett avseende cirka 70 000 kvadratmeter logistikarea. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalen löper till och med 31 oktober 2032 respektive 31 oktober 2030. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 25 maj 2016. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

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

Finansiering

Koncernen har lån hos Swedbank AB och Collector Bank AB.

Ägarförhållanden

Aktierna i Bosjö Fastigheter AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan den 25 maj 2016. Bolaget hade 1 312 registrerade aktieägare per den 30 juni 2018. Antal utestående aktier per den 30 juni 2018 uppgår till 2 220 000 stycken.

De största aktieägarna per 2018-06-30 var:

Aktieägare:	Andel %	Antal Aktier
EOJ 1933 AB	8,11	180 000
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,00	133 230
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	5,97	132 585
AB SLL Interfinans	4,50	100 000
UBS Switzerland AG	3,92	87 000
Kerstin Lund Nyman	2,25	50 000
Volvo Pensionsstiftelse	2,25	50 000
Swedbank AS (Estonia)	2,16	48 000
Thorvald Sten Christensen	1,80	40 000
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,70	37 775
Summa	38,66	858 590
Övriga	61,34	1 361 410
Totalt	100	2 220 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Koncernen har goda finanser med fasta intäkter från hyresgäster. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar ske. Bolaget refinansierade den 3 juli 2018 ett juniörlån om 74 miljoner kronor. Bolaget har gjort en engångsamortering om 7 miljoner samt träffat överenskommelse med Swedbank om att utöka bolagets kreditfacilitet med 67 miljoner kronor.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2017/2018	2016/2017	2015/2016*
Hysesintäkter	47 438	46 628	7 932
Driftnetto	45 523	44 630	7 448
Förvaltningsresultat	28 824	26 913	-957
Resultat före skatt, inkl. orealiserad värdeförändring	68 992	71 591	-957
Resultat per aktie, kr	23,8	24,9	2,7
Balansomslutning	841 435	795 393	763 814
Eget kapital	282 077	250 212	216 037
Likvida medel	34 410	18 684	42 546
Marknadsvärde fastigheten	794 000	751 000	704 934
Eget kapital per aktie, kr	127,1	112,7	97,3
Antal utestående aktier, stycken	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	19,9	23,7	2,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,2	7,1	0,3
Belåningsgrad, %	64,1	58,0	63,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	0,7
Soliditet, %	33,5	31,5	28,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,3	2,1	0,7
Utdelning, kr/aktie (föreslagen avseende 2017/2018)	9,52	9,52	9,52

* Gäller för perioden 17 dec 2015 - 30 jun 2016, dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 29 april 2016

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har en hyresgäst, som har tecknat två hyresavtal. 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 samtliga kostnader för fastigheten, även för underhåll, utbyten och myndighetskrav. Bolaget svarar för fastighetsförsäkring.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

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

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	198 644 105
Årets resultat	21 090 000
	<hr/>
	219 734 105

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	21 134 400
i ny räkning balanseras	198 599 705
	<hr/>
	219 734 105

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. För ytterligare information se not 25.

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

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Hyresintäkter	5	47 438	46 628
Driftskostnader	6	-205	-420
Fastighetsskatt		-1 710	-1 577
Driftnetto		45 523	44 630
Administrationskostnader	7, 8	-1 842	-1 812
Finansiella intäkter		-	19
Finansiella kostnader	9	-14 857	-15 924
Förvaltningsresultat		28 824	26 913
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	43 000	44 678
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	-2 832	-
Resultat före skatt		68 992	71 591
Aktuell skatt	11	-5 156	-4 202
Uppskjuten skatt	11	-10 837	-12 123
Årets resultat		52 999	55 266
Resultat per aktie, kr	11	23,9	24,9

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Årets resultat	52 999	55 266
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	52 999	55 266

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	794 000	751 000
Finansiella derivat	10	-	1 309
Summa anläggningstillgångar		794 000	752 309
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	13	3 647	15 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 378	8 450
Likvida medel	15	34 410	18 684
Summa omsättningstillgångar		47 435	43 084
SUMMA TILLGÅNGAR		841 435	795 393
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16		
Aktiekapital		2 220	2 220
Övrigt tillskjutet kapital		207 735	207 735
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		72 122	40 257
Summa eget kapital		282 077	250 212
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	503 590	506 791
Finansiella derivat	10	1 523	-
Uppskjutna skatteskulder	11	22 960	12 123
Summa långfristiga skulder		528 073	518 914
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	17	4 440	4 440
Leverantörsskulder		1 725	17
Aktuella skatteskulder	11	-	-
Övriga kortfristiga skulder	18	8 143	8 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 977	13 575
Summa kortfristiga skulder		31 285	26 267
Summa skulder		559 358	545 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		841 435	795 393

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 2016-07-01	2 220	207 735	6 082	216 037
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	55 266	55 266
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat 2016-07-01 - 2017-06-30	-	-	55 266	55 266
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-21 090	-21 090
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-21 090	-21 090
Utgående eget kapital 2017-06-30*	2 220	207 735	40 257	250 212
Ingående eget kapital 2017-07-01	2 220	207 735	40 257	250 212
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	52 999	52 999
Summa totalresultat 2017-07-01 - 2018-06-30	2 220	207 735	93 256	303 211
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-21 134	-21 134
Utgående eget kapital 2018-06-30*	2 220	207 735	72 122	282 077

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		28 824	26 913
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		404	2008
Betald inkomstskatt		-662	-7 323
		28 566	21 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		10 671	-10 733
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 708	-16 789
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		331	9 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 276	3 526
Investeringsverksamheten			
Aktiverade kostnader för pantbrev		-	-1 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-1 389
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-21 110	-21 090
Amortering på lån	4	-4 440	-4 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 550	-25 999
Årets kassaflöde		15 726	-23 862
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		18 684	42 546
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång			
		34 410	18 684

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning	5	500	493
Administrationskostnader	7	-1 357	-2 319
Rörelseresultat		-857	-1 826
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 090	21 090
Resultat efter finansiella poster		20 233	19 264
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		857	14 658
Resultat före skatt		21 090	33 922
Skatt på årets resultat	11	-	-2 823
Årets resultat		21 090	31 099
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Årets resultat		21 090	31 099
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		21 090	31 099

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	225 738	225 738
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 738	225 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	155
Övriga kortfristiga fordringar	13	598	-
Summa kortfristiga fordringar		598	155
Kassa och bank	15	6 797	6 322
Summa omsättningstillgångar		7 395	6 477
SUMMA TILLGÅNGAR		233 133	232 215
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 220	2 220
Summa bundet eget kapital		2 220	2 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		207 735	207 735
Balanserad vinst eller förlust		-9 091	-19 056
Årets resultat		21 090	31 099
Summa fritt eget kapital		219 734	219 779
Summa eget kapital		221 954	221 999
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		618	-
Skulder till koncernföretag		5 042	4 918
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	5 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	235	35
Summa kortfristiga skulder		11 179	10 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 133	232 215

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2016-07-01	2 220	207 735	2 034	211 989
Årets resultat	-	-	31 099	31 099
Utdelningar	-	-	-21 090	-21 090
Eget kapital 2017-06-30	2 220	207 735	12 043	221 998
Årets resultat*	-	-	21 090	21 090
Utdelningar	-	-	-21 134	-21 134
Eget kapital 2018-06-30	2 220	207 735	11 999	221 954

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 233	19 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 233	19 265
före förändring av rörelsekapitalet		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-443	814
Ökning/minskning av leverantörsskulder	618	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	344	-34 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 752	-14 917
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-9
Finansieringsverksamheten		
Mottagna koncernbidrag	857	14 658
Utdelning	-21 134	-21 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 277	-6 432
Periodens kassaflöde	475	-21 358
Likvida medel vid periodens början	6 322	27 680
Likvida medel vid periodens slut	6 797	6 322

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 Berzelli 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 juli 2017 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat 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) äger 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 dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2017

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

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 juli 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 till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktsevenliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Bosjö Fastigheter AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fordringar. Säkerhetsredovisning förekommer inte inom koncernen. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* kommer att ersätta IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal*. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-stegs modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare och att jämförelsetalen för 2017 då också ska presenteras enligt IFRS 15. Bosjö Fastigheter AB (publ) intäkter utgörs främst av hyresintäkter. En noggrann översyn har gjorts där Bosjö Fastigheter AB (publ) har konkluderat att koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

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

Koncernredovisning

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.

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

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

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är 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.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter 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. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

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

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen 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 till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller 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. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

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. 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. Vinster 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 en gång per år, till årsbokslut.

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data).

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

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

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

Koncernens räntederivat utgörs av en nominell ränteswap med ett totalt nominellt belopp om 74 000 tkr.

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 -1 523 tkr (1 309) per den 30 juni 2018. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatets värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatets 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 swap ränta 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 kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Bolaget har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

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

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. 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 2017/2018 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

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

IFRS 9 Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen.

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

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

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter.

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

Koncernbidrag

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett 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" nedan kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i

sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

Koncernen hade per 2018-06-30 externa lån på totalt 509 120 tkr som förfaller 2021-04-29. Det seniora lånet som bolaget har hos Swedbank AB om 435 120 tkr (439 510 tkr) löper med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 2,25 %. Det juniora lånet som bolaget har hos Collector Bank AB (74 000 tkr) är amorteringsfritt med en marginal om 5,5 % ränta. 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. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad.

Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2021-04-29 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr. Därefter skulle den negativa effekten på koncernens resultat före skatt, allt annat lika, uppgå till cirka 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 %, koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 2 och att koncernens skuldsättningskvot skall överstiga 1. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2018-06-30. 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 2019-06-30.

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

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

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2018-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	8 883*	5 649	481 030	-
Räntor	2 764	8 292	19 902	-
Lev skulder	1 725	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	8 143	-	-	-
Summa	14 548	14 041	515 225	-

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2018-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	-	-	-	-
Räntor	-	-	-	-
Lev skulder	618	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	5 284	-	-	-
Summa	5 902	-	-	-

* Beloppet inkluderar avtalad engångsamortering vid refinansiering om 7 000 tkr.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2017-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	1 110	3 330	506 791	-
Räntor	4 221	12 662	48 825	-
Lev skulder	17	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	3 975	-	-	-
Summa	9 143	15 992	555 616	-

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2017-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	5 261	-	-	-
Summa	5 261	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswappen har Stibor-räntan per bokslutsdagen använts.

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.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2017-06-30	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkan de poster/ Förändring i verkligt värde	UB
				2018-06-30
Upplåning	506 791	-4 440	1 239*	503 590
Kortfristig del upplåning	4 440	-	-	4 440
Finansiella derivat	-1 309	-	2 832	1 523
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	509 922	-4 440	4 071	509 553

*Post utgörs av periodiserad uppläggningsavgift

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 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 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.

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Övriga fordringar	3 647	598
Likvida medel	34 410	6 797
Maximal exponering för kreditrisk	38 057	7 395

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

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
Finansiella tillgångar	2018-06-30	2018-06-30
Lånefordringar, hyresfordringar, likvida medel	46 534	7 395
Summa finansiella tillgångar	46 534	7 395

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella tillgångar	2017-06-30	2017-06-30
Lånefordringar, hyresfordringar, likvida medel	44 393	6 477
Summa finansiella tillgångar	44 393	6 477

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella skulder	2018-06-30	2018-06-30
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	509 553	-
Summa finansiella skulder	509 553	-

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella skulder	2017-06-30	2017-06-30
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	511 231	-
Summa finansiella skulder	511 231	-

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar ett finansiellt instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser en ränteswap. 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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 23.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Totala skulder	559 358	545 181
Eget kapital	282 077	250 212
Skuldsättningsgrad, ggr	1,98	2,18

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	43 682	42 837
Finansiella kostnader	-14 857	-15 924
Räntetäckningsgrad, ggr	2,94	2,69

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	43 682	42 837
Fin. kostnader + amorteringar	19 297	20 364
Skuldsättningskvot, ggr	2,27	2,10

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Skulder till kreditinstitut	509 120	513 510
Fastigheternas marknadsvärde	794 000	751 000
Belåningsgrad, %	64,12	68,38

Soliditet

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital	282 077	250 212
Balansomslutning	841 435	795 393
Soliditet, %	33,52	31,46

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	45 730	45 116
Fastighetsskatt	1 708	1 512
Summa	47 438	46 628

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	47 004	45 730
Senare än 1 men inom 5 år	191 776	186 578
Senare än 5 år	423 036	457 300

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Teknisk förvaltning	176	217
Försäkringspremier	29	203
Summa	205	420

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Ekonomisk förvaltning	719	647	719	647
Teknisk förvaltning	-	-	-	-
Börskostnader	285	221	278	221
Kostnadsförda uppläggningsavgifter	387	345	-	-
Bankkostnader	9	65	9	65
Övrig administration	442	534	351	1 386
	1 842	1 812	1 357	2 319

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	120	105	-	85
Summa	120	105	-	85

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 rådgivning 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Arvode till styrelse exkl. soc. avgifter	180	221	180	221
Summa	180	221	180	221

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Ränte kostnader	14 857	14 986	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	936	-	-
Summa	14 857	15 924	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring).

Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid. För 2016/2017 avser övriga finansiella kostnader transaktionskostnader i samband med upptagande av den externa finansieringen.

Not 10 Realiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Vinst/förlust på ränteswapp	-2 832	1 309
Summa	-2 832	1 309

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Realiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 284	-4 202	-	-2 823
Aktuell skatt hänförlig till f.g. år	-871	-	-	-
Summa	-5 155	-4 202	-	-2 823
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-	-12 123	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-10 837	-	-	-
Summa	-10 837	-12 123	-	-

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Resultat före skatt	68 992	71 591	20 233	33 923
Årets skattekostnad	-15 992	-16 325	-	-2 823
Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-15 178	-15 750	-4 451	-7 463
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	4	4 640	4 640
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-57	-311	-	-
Skatt på koncernbidrag	-	-	-189	-
Justering p g a ändrad taxering	-871	-261	-	-
Ej redovisad intäkt	-	-7	-	-
Summa	-15 992	-16 325	-	-2 823

Not 12 Förvaltningsfastighet

Koncernen äger följande fastighet. Vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vindtyget 1	Borås

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten 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. Värderingen vid bokslutsdatum 30 juni 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Ingående verkligt värde	751 000	704 934	-	-
Reglering av anskaffningsvärde	-	1 389	-	-
Orealiserade värdeförändringar	43 000	44 678	-	-
Summa	794 000	751 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 13 år och under

kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda 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.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,9
Direktavkastningskrav %	5,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	81 110 / -81 111
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-31 355 / 34 215
Långsiktig uthyrningsgrad	+/- 2,00%	0 / -8 075

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Skattekonto	1 778	12 616	-	-
Övrigt	1 868	3 334	598	-
Summa	3 647	15 950	598	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Hyresrabatt	7 899	8 449	-	-
Förutbetalda kostnader	1 479	-	481	-
Övriga poster	-	1 309	-	-
Summa	9 378	9 758	481	-

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Kassa och bank	34 410	18 684	6 797	6 322
Summa	34 410	18 684	6 797	6 322

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 uppgår till 2 220 000 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

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/ 2018	2016/ 2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	52 999	55 266
Genomsnittligt antal aktier	2 220 000	2 220 000
Resultat per aktie, kr	23,9	24,9

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 förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	509 120	513 560		
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 440	-4 440	-	-
Uppläggningsavgift	-1 090	-2 329	-	-
Summa	503 590	506 791	-	-

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Övrig skuld	2 859	2 974	-	2
Skuld till aktieägare*	5 284	5 261	5 284	5 261
Summa	8 143	8 235	5 284	5 263

* Beslutad utdelning, ännu inte utbetald

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Förskottsbetalda hyror	15 111	11 902	-	-
Övrigt	1 866	1 673	235	35
Summa	16 977	13 575	235	35

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2017/2018	2016/2017
Ingående anskaffningsvärde	225 738	225 730
Aktiverade förvävsrelaterade utgifter	-	8
Utgående anskaffningsvärde	225 738	225 738

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträtsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bosjö Vindtyget AB	100	100	225 738	174 588
Summa	100	100	225 738	174 588

Dotterbolag	Säte
Bosjö Vindtyget AB	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Aktier i dotterbolag	245 500	245 500	225 738	225 738
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	518 000	518 000	-	-
Summa	763 650	763 650	225 788	225 788
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

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

Not 23 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

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

Not 24 Händelser efter balansdagen

Bolaget har per 2018-07-03 refinansierat tidigare juniörån från Collector Bank om 74 miljoner kronor genom att utöka bolagets existerande kreditfacilitet hos Swedbank med 67 miljoner kronor och genom en engångsamortering om 7 miljoner kronor. Engångsamortering samt engångskostnader hänförliga huvudsakligen lösen av räntederivat om cirka 1,4 miljoner kronor har erlagts från bolagets kassa.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 28 augusti 2018.

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

Stockholm den 28 augusti 2018

Ragnar Boman
Styrelseordförande

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Elin Lydahl
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 augusti 2018
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Refinansieringen har genomförts för att bolaget har erhållit mer fördelaktiga räntevillkor vilka beräknas medföra en minskad räntekostnad om cirka 3,6 miljoner kronor per år. Efter genomförd refinansiering ökar bolagets amortering med cirka 3,2 miljoner kronor per år genom att bolaget amorterar 1,5 % på totalt ursprungligt lånebelopp, jämfört med tidigare 1 %. Bolagets belåningsgrad har genom refinansieringen minskat med cirka en procentenhet.

Not 25 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 varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,38 kronor per aktie, eller totalt 5 283 600 kronor.

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 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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. Risken 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 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 för Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 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 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 augusti 2018

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor