

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boo 1:207 AB, org.nr 559277-5075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Boo 1:207 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Boo 1:207 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Boo 1:207 AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen 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 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.

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, 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. Risker 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. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Boo 1:207 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Boo 1:207 AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 23 februari 2023

Ernst & Young AB

Jenny Gotnberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Boo 1:207 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade i februari 2021 om förvärv av fastigheten Nacka Bo 1:207 genom bolaget Boo 1:207 AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 26 miljoner kronor. Fastigheten är av strategisk betydelse för kommunens utveckling kring kommande trafikplats Boo.

Bolaget är helägt av Nacka Kommun genom Nacka Stadshus AB (organisationsnummer 556032-4930 med säte i Nacka kommun) som lämnar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Resultat efter finansiella poster i Boo 1:207 AB uppgår till minus 70 tusen kronor.

Verksamheten

Bolaget ska inom Nacka kommun äga, förvalta, utveckla och försälja för kommunen strategiska fastigheter för att säkerställa fastighetens nyttjande ur ett kommunalt stadsutvecklingsperspektiv samt bidra till kommunens övergripande mål Maximalt värde för skattepengarna, bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer samt en stark och balanserad tillväxt.

Bolaget ska till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo för att senare förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras under minst åtta år från och med 2022.

Fastigheten Nacka Bo 1:207 utgörs av en cirka 8000 kvadratmeter stor tomt med en villabyggnad samt komplementbyggnader. Fastigheten är av strategisk betydelse för utvecklingen kring kommande trafikplats Boo.

Nacka kommun har i samband med bolagsförvärvet tilldelat bolaget ett ovillkorat aktieägartillskott på 8 miljoner. Ett ovillkorat aktieägartillskott innebär att ägaren inte har några krav på återbetalning eller ränta.

Bolaget har kostnader för löpande förvaltning och eventuella oförutsedda kostnader för underhåll av fastigheten. Avsikten är att få intäkter genom uthyrning och arrende av fastigheten fram till försäljning av fastigheten efter detaljplaneläggning. Bolaget har under del av året haft fastigheten uthyrd för lagerhållning till en mindre verksamhetsutövare.

Bolaget redovisar ett underskott för 2022, det vill säga kostnaderna överstiger intäkterna. Under 2023 beräknas de första intäkterna för byggetablering från och med halvårsskiftet med målet att erhålla ett positivt resultat för de nästkommande åren förutsatt att genomförandet av stadsutvecklingsprojektet sydöstra Boo kommer igång enligt plan.

Verksamheten har startats upp i enlighet med affärsplanen för budgetperioden. Bolagets fokus under året har varit att underhålla fastigheten på en rimlig nivå och ett kostnadseffektivt sätt.

B

F W 998

Framtida utveckling

Prioriterade aktiviteter på kort sikt är att förbereda för att arrendera ut hela eller delar av fastigheten till framför allt byggetablering för kommande genomförande av förnyelseområdena i sydöstra Boo och Dalkarsängen södra. På längre sikt kommer bolaget att beröras av den planerade utvecklingen av området kring Dalkarsängen.

Risker för bolaget är eventuellt skadegörelse och intrång på fastigheten samt att intäkterna inte balanserar kostnaderna över tid i avvaktan på den förväntade utvecklingen av marken och området.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (15 mån)
Resultat efter finansiella poster	-70	-55
Eget kapital	7 900	7 970
Soliditet (%)	99,8	99,8

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	8 000	-55		7 970
Årets resultat				-70	-70
Belopp vid årets utgång	25	8 000	-55	-70	7 900

Årets resultat är ett underskott på minus 70 474 kronor, vilket är mer än en halvering av det budgeterade underskottet på 188 000 kronor. Kostnaderna är på cirka 122 000 kronor, vilket är 66 000 kronor lägre än budgeterat på grund av initialt för högt bedömda kostnader samt att inga oförutsedda kostnader för drift och underhåll uppstått. Utöver det har intäkter om 45 000 kronor tillkommit genom en korttidsförhyring för lagerhållning till en mindre verksamhetsutövare, vilket är 45 000 kronor mer än budgeterat.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-55 123
årets förlust	-70 474
	-125 597
behandlas så att i ny räkning överföres	-125 597
	-125 597

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

B

9 10 644

Resultaträkning

Tkr

Not 2022-01-01 2020-10-19
 -2022-12-31 -2021-12-31
 (15 mån)

Rörelsens intäkter

Övriga rörelseintäkter

45 0

Summa rörelsens intäkter

45 0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-122 -55

Summa rörelsens kostnader

-122 -55

Rörelseresultat

-77 -55

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 0

Summa resultat från finansiella poster

6 0

Resultat efter finansiella poster

-70 -55

Resultat före skatt

-70 -55

Årets resultat

-70 -55

B

W
F
M
SS

Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	7 000	7 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 000	7 000

Summa anläggningstillgångar		7 000	7 000
------------------------------------	--	--------------	--------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	0
		22	0

<i>Kassa och bank</i>		897	987
-----------------------	--	-----	-----

Summa omsättningstillgångar		919	987
------------------------------------	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		7 919	7 987
-------------------------	--	--------------	--------------

B

 M
111 998

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

Summa bundet eget kapital

25

25

Fritt eget kapital

Aktieägartillskott

8 000

8 000

Balanserad vinst eller förlust

-55

0

Årets resultat

-70

-55

Summa fritt eget kapital

7 875

7 945

Summa eget kapital

7 900

7 970

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

15

Summa kortfristiga skulder

19

17

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 919

7 987

B

W
F 10 998

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2020-10-19
-2021-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-70

-55

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-70

-55

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Inbetalt aktiekapital

0

25

Förändring av kortfristiga fordringar

-22

0

Förändring av leverantörsskulder

-2

2

Förändring av kortfristiga skulder

4

15

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-90

-13

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-7 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-7 000

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

0

8 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

8 000

Årets kassaflöde

-90

987

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

987

0

Likvida medel vid årets slut

897

987

B

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the initials 'W', and the number '998'.

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. I bolaget finns inga andra anläggningstillgångar än mark och därför sker ingen avskrivning.

Kassa och bank

Saldot som redovisas under Kassa och bank avser tillgodohavande på koncernkonto som innehas av Nacka kommun.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

B

✓
995

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 000	0
Inköp	0	7 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000	7 000
Utgående redovisat värde	7 000	7 000

Nacka 22 februari 2023

[Redacted signature]

Mats Gerdau
Ordförande

[Redacted signature]

Henrik Unosson

[Redacted signature]

Gunilla Grudevall Sten

[Redacted signature]

Katarina Wåhlin Alm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

23/2 2023

Ernst & Young Aktiebolag

[Redacted signature]

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor