

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Bonäsudden Holding AB (publ)
556984-4557

Arsredovisning omfattar:

Sida

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 balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

Årsredovisning för Bonäsudden Holding AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 11 fastigheter i Östergötland och 2 fastigheter i Småland.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Östergötland. Beståndet omfattar per 31 december 2025 ca 56 200 (33 105) kvadratmeter, fördelat över 13 (11) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt bortsett från de lägenheterna i Norrköping som är under produktion.

Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 30 % (49%) av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 612 (294) hyreslägenheter för ca 65% (52%) av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 33% (46%) och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 91 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktad genomsnittlig indexuppräknings sker om ca 88% av KPI och indexuppräknings sker årligen per första januari.

Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och P&E Fastighetspartner AB. FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget. Bolagets aktie handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolagen samt har vissa koncernövergripande funktioner. Moderbolaget har en anställd.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet i Östergötland upptog koncernen extern finansiering från SBAB respektive vid tilläggsförvärvet av fastighetsbeståndet i Småland övertogs befintlig extern finansiering hos Danske Bank och Stadshypotek. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 882 408 tkr (395 596 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 0,98 (0,64) år och räntebindningstid till 0,65 (0,23) år. Genomsnittlig amortering uppgår till 0,70 % p.a. (0,00 %) och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts.

Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 15 641 tkr (15 867 tkr).

Den 9 februari har 20 000 tkr betalats ut till bolaget i enlighet med den finansieringsöverenskommelse som träffats under året med SBAB. Lånebeloppet avser ett byggnadskreditiv för att slutföra renoveringen av Trasten 9 i Norrköping.

Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade 210 (226) registrerade aktieägare den 31 december 2025.

Utestående aktier per 31 december 2025 uppgick till 2 713 060 (1 680 000). Under slutet av året har 1 033 060 nya aktier emitterats i samband med en apportemission, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 1 705 473 (1 680 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per

den 31 december 2025 var:

Namn	Antal aktie	Andel
1. Smålandsvist AB 1	1 033 060	38,08%
2. Spiltan Partner AB	1 195 073	44,05%
3. P&E Persson AB	338 750	12,49%
4. Avanza Pension	30 970	1,14%
5. Nordnet Pensionsförsäkring	19 109	0,70%
Summa fem största	2 616 962	96,46%
Övriga	96 098	3,54%
Totalt	2 713 060	100,00%

1. Smålandsvist ABs aktier hade per 2025-12-31 ännu inte delats ut till aktieägarna. Spiltan Partner AB och P&E Persson AB äger i sin tur 12,8 % respektive 10 % av aktierna i Smålandsvist AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets första halva förlängde bolaget framgångsrikt den skuld med tidigare förfall 3 juni 2025 samt träffade en överenskommelse om ytterligare finansiering om 72 500 tkr, varav 52 500 tkr betalats ut under året. Medlen avses att nyttjas för pågående renovering av Trasten 9 i centrala Norrköping och förfaller 30 april 2027.

Den 21 november 2025 ingick bolaget ett avtal med Smålandsvist AB om att förvärva samtliga aktier i P&E 111 Invest AB och KV 1 Hyr 1 AB, ägare till fastigheterna Skrikan 1 i Växjö och Puman 2 i Kalmar till ett överenskommet fastighetsvärde om 676 mkr. Enligt avtalet åtog Bonäsudden sig att genomföra en apportemission till Smålandsvist, där 1 033 060 nya aktier emitterades i utbyte mot apportegendomen. Emissionen var villkorad av godkännande vid en extra bolagsstämma.

Den 10 december höll bolaget en extra bolagsstämma. Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om en apportemission och att därigenom genomföra förvärvet. Fastigheterna tillträdades samma dag och emissionen registrerades den 23 december.

Bolaget har också under året accelererat till full produktion i ombyggnationen av Trasten 9 i centrala Norrköping, som påbörjades under föregående år. Renoveringen innefattar en modernisering av 70 lägenheter, fem lokaler, garage samt en utrustning av fastighetens utemiljöer. Renoveringen följer tidplanen och beräknas färdigställas under hösten 2026.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen verkar fortsatt för att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomi. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter, kontor, butiker, förråd och parkeringar. Förutom hyresrättsinnehavare är de främsta hyresgästerna inom offentlig sektor (kommun och landsting). Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar.

Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna 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.

Hållbarhets- och miljörisker

De pågående globala klimatförändringarna kan få en negativ effekt på koncernens fastigheter i form av bland annat översvämningar, ras och skred eller väsentliga snömängder. Risken att detta skulle innebära att koncernens fastigheter blir obrukbara bedöms dock som låg, inte minst på kort sikt. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna och förvaltningen genomför fortlöpande brandsyn, ronderingar och besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade tidsintervall.

Finansiella nyckeltal, koncern (tkr om inget annat anges)

	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	50 271	49 132	46 605	37 813	41 929
Driftnetto	37 439	34 633	30 268	27 005	28 421
Förvaltningsresultat	14 249	12 324	8 425	13 440	15 021
Resultat före skatt	36 024	8 277	-28 345	-28 891	133 637
Resultat per aktie, kr	16,87	1,12	-14,46	-10,90	64,54
Marknadsvärde fastigheterna	1 469 100	714 700	714 080	738 440	778 530
Antal utestående aktier, st	2 713 060	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Avkastning på eget kapital, %	8,75	0,58	-7,3	-5,08	33,06
Belåningsgrad, %	60,06	55,35	55,76	53,91	47,78
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	1,77	1,54	2,76	2,83
Soliditet, %	37,97	41,29	41,13	42,59	45,30
Överskottsgrad, %	72,69	70,49	64,95	71,42	67,78
NRV per aktie, kr	236,00	220,39	217,12	235,57	261,66
Fastigheternas direktavkastning, %	2,55	4,85	4,24	3,66	3,65
Utdelning, kr/aktie	0,00	0,00	0,00	7,60	7,60

¹För definition av nyckeltal se not 25.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	389 226 815
Balanserade vinstmedel	76 917 845
Årets resultat	176 288
	466 320 948

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

i ny räkning balanseras	466 320 948
	466 320 948

Styrelsens förslag till behandling av resultatet

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	5	50 271	49 132
Övriga intäkter	5	1 237	1 460
Drift- och underhållskostnader	6	-13 507	-15 420
Fastighetsskatt		-562	-539
Driftnetto		37 439	34 634
Administrationskostnader	7,8	-8 223	-8 061
Finansiella intäkter	9	711	1 663
Finansiella kostnader	10	-15 679	-15 911
Förvaltningsresultat		14 249	12 325
Realiserad värdeförändring, förvaltningsfastigheter	12	-	117
Orealiserad värdeförändring, förvaltningsfastigheter	12	21 775	-4 164
Resultat före skatt		36 024	8 278
Aktuell skatt	11	-2 095	-2 267
Uppskjuten skatt	11	-5 166	-4 136
ÅRETS RESULTAT		28 763	1 875
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		28 763	1 875
Innehav utan bestämmande inflyttande		-	-
Resultat per aktie, kr			
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	16,87	1,12
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	16,87	1,12

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERN

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		28 763	1 875
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		28 763	1 875

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERN

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 469 100	714 700
Summa anläggningstillgångar		1 469 100	714 700
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 443	668
Aktuella skattefordringar		11	119
Övriga kortfristiga fordringar	13	2 863	320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 458	423
Likvida medel	15	67 107	64 249
Summa omsättningstillgångar		73 882	65 779
SUMMA TILLGÅNGAR		1 542 982	780 479
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	16	2 713	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		389 227	155 477
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		193 905	165 142
Summa eget kapital		585 845	322 299
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	617 258	59 931
Derivatinstrument	18	1 668	-
Uppskjuten skatteskuld	19	52 774	47 951
Summa långfristiga skulder		671 700	107 882
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	265 150	335 665
Leverantörsskulder		392	1 784
Aktuella skatteskulder		228	-
Övriga kortfristiga skulder	20	42	1 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 624	11 804
Summa kortfristiga skulder		285 436	350 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 542 981	780 479

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 680	155 477	163 269	320 424
Total resultat				
Årets resultat	-	-	1 875	1 875
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	1 875	1 875
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	1 680	155 477	165 144	322 299
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 680	155 477	165 144	322 299
Total resultat				
Årets resultat	-	-	28 763	28 763
Summa totalresultat 2025-12-31	-	-	28 763	28 763
Transaktioner med aktieägare				
Överkursfond	-	234 129	-	234 129
Apportemission	1 033	-	-	1 033
Emissionskostnader	-	-379	-	-379
Summa transaktioner med aktieägare 2025-12-31	1 033	233 750	-	234 783
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 713	389 227	193 907	585 846

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERN

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 249	12 325
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster	26	318	37
Betald skatt		-1 758	-2 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 809	9 613
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av hyresfordringar		-775	-431
Ökning (-)/minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar		-699	2 342
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder		-1 392	-2 113
Ökning (+)/minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		-3 205	905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 738	10 316
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	12	-56 040	-10 464
Avyttring av förvaltningsfastighet		-	5 274
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 040	-5 190
Finansieringsverksamheten	4		
Emissionskostnader		-378	-
Nyupplåning (+)		52 538	-
Amortering (-) lån		-	-2 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		52 160	-2 595
Arets kassaflöde		2 858	2 530
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	15	64 249	61 719
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		67 107	64 249

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET			
Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-02 2024-12-30
Nettoomsättning	23	4 718	4 235
Administrationskostnader	7,8	-8 109	-7 330
Rörelseresultat		-3 391	-3 096
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	467	1 392
Resultat efter finansiella poster		-2 924	-1 704
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	23	3 100	3 087
Resultat före skatt		176	1 384
Skatt	11	-	-
ÅRETS RESULTAT		176	1 384
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		176	1 384
Innehav utan bestämmande inflyttande		-	-
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET			
Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-02 2024-12-30
Årets resultat		176	1 384
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		176	1 384

BALANSRÄKNING. MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolaget	21	421 575	183 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		421 575	183 413
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	23	7 925	3 087
Aktuella skattefordringar		123	113
Övriga kortfristiga fordringar	13	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 659	761
Likvida medel	15	38 583	47 494
Summa omsättningstillgångar		48 290	51 455
SUMMA TILLGÅNGAR		469 865	234 868
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 713	1 680
Summa bundet eget kapital		2 713	1 680
Fritt eget kapital			
Överkursfond		389 227	155 477
Balanserad vinst eller förlust		76 918	75 534
Årets resultat		176	1 384
Summa fritt eget kapital		466 321	232 394
Summa eget kapital		469 034	234 074
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	69
Aktuella skatteskulder	18	-	-
Övriga kortfristiga skulder	19	70	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	760	267
Summa kortfristiga skulder		831	794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		469 865	234 868

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 680	155 477	75 535	232 691
Total resultat				
Årets resultat	-	-	1 384	1 384
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	1 384	1 384
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	1 680	155 477	76 918	234 075
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 680	155 477	76 918	234 075
Total resultat				
Årets resultat	-	-	176	176
Summa totalresultat 2025-12-31	-	0	176	176
Transaktioner med aktieägare				
Överkursfond	-	234 129	-	234 129
Apportemission	1 033	-	-	1 033
Emissionskostnader	-	-379	-	-379
Summa transaktioner med aktieägare 2025-12-31	1 033	233 750	-	234 783
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 713	389 227	77 095	469 034

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	21,23,25	-2 924	-1 704
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster	26	-	-
Betald skatt		-10	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 934	-1 704
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar		-2 636	3 148
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder		-69	-442
Ökning (+)/minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		105	281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 534	1 284
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-3 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 000	-
Finansieringsverksamheten	4		
Emissionskostnader		-378	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-378	-
Årets kassaflöde		-8 912	1 284
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	15	47 494	46 210
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		38 583	47 494

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 21 maj 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bonäsudden Holding 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 2025 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. 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 vilka ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Bonäsudden har ännu inte kunnat bedöma effekterna och utvärderar för närvarande konsekvenserna av tillämpningen av IFRS 18. Det bedöms i övrigt inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bonäsudden Holding 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 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.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Linköping med omnejd. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisnings-valuta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder och 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.

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.

Ersättning till anställda

Koncernen har en anställd. Se ytterligare information i not 8.

Avgiftsbestämde pensionsplaner

Företagsförpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämde planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att den anställda utfört arbete åt företaget. Samtliga pensionsplaner i bolaget är avgiftsbestämde.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bonäsudden Holding AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga kostnader.

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 förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som upprättas per balansdagen av CBRE Sweden AB på uppdrag av bolaget.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

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

Nivå 3: 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.

Finansiella instrument

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 kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och åter-betalning eller amortering av lån redovisas över lånets löptid enligt koncernens redovisnings-princip för låneutgifter. Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, se ytterligare i not 4.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivränte-metoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella ned-skrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde 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.

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.

Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

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. 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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

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

Hyresfordringar

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulder redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut

Upptagen extern finansiering klassificeras som "skulder till kreditinstitut" 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 betraktas tillförlitligt.

Fastighetsskatt

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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov i moder-bolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade utgifter 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 i resultaträkningen. Koncernbidrag lämnade från moder-bolaget 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 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 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. Fastigheterna är fullt uthyrda i allt väsentligt 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 kommersiell verksamhet med längre avtalslister. 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 har per balansdagen externa lån till SBAB på totalt 448 165 tkr, varav majoriteten förfaller 2027-04-30 och en mindre del, 60 000 tkr, förfaller 2026-10-31. Samtliga lån från SBAB löper amorteringsfritt till förfallodagen förutsatt att belåningsgraden understiger 65 %, varav majoriteten, 266 165 tkr, till en fast genomsnittligt viktad ränta om 1,66 % respektive 182 000 tkr till rörlig ränta med koppling mot STIBOR 3M.

Koncernen har lån till Danske Bank om totalt 231 475 tkr som omsätts årligen i februari varje år med 1 % årlig amortering. 117 500 tkr av lånebeloppet är räntesäkrat under hela lånets löptid till 3,85 %, resterande belopp är belagt med en rörlig ränta med koppling mot STIBOR 3M.

Koncernen har även lån till Stadshypotek om 202 800 tkr som omsätts årligen i mars varje år. Lånen löper med en årlig amortering om 2% och 100 000 tkr av lånebeloppet är räntesäkrat till 3,75 %. Resterande lån har en rörlig ränta med koppling mot STIBOR 3M. Lånen från Stadshypotek, som per balansdagen låg klassificerade som kortfristiga, har i mars 2026 omförhandlats. Lånen kommer slås ihop till ett nytt lån uppgående till 201 750 tkr varav 100 000 tkr av lånebeloppet fortsatt kommer vara räntesäkrat. Resterande lånebelopp kommer löpa med en koppling mot STIBOR 3M och lånet kommer löpa med en årlig amortering om 4 200 tkr.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkt för refinansiering. 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 villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 70 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 25 %. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2025-12-31. I villkoren för bolagets skuldfinansiering finns det även en amorteringstrigger i form av krav på årlig amortering om 1 % vid en belåningsgrad överstigande 65 %

Koncernen har efter balansdag fått 20 000 tkr utbetalt i enlighet med den överenskommelse som träffats med SBAB under början av 2025. Lånebeloppet avser ett byggnadskreditiv för att slutföra renoveringen av Trasten 9 i Norrköping.

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

Tabellerna nedan reflekterar status per balansdagen och beaktar således inte överenskommelse uppdaterade villkor som träffats efter balansdagen.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en begränsad ränteexponering eftersom koncernens skulder till kreditinstitut till 55% är till fast ränta. Om marknadsräntan steg 1 % / 100 punkter skulle effekten 2025 på koncernens resultat före skatt med befintlig låneportfölj och räntevillkor uppgå till -1,9 mkr.

Koncern	Inom	Inom	Inom	Övr
2025-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Skulder till kreditinstitut	203 388	61 763	617 290	-
Räntor	7 331	17 636	9 771	-
Lev skulder	392	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	42	-	-	-
Summa	211 153	79 399	627 061	-

Koncern	Inom	Inom	Inom	Övr
2024-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Skulder till kreditinstitut	-	335 665	60 000	-
Räntor	3 047	11 946	14 322	-
Lev skulder	1 784	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	1 003	-	-	-
Summa	5 834	347 611	74 322	-

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Övr
2025-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	70	-	-	-
Summa	70	-	-	-

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Övr
2024-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	69	-	-	-
Övr kortfristiga skulder	458	-	-	-
Summa	527	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingånga hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	2025-01-01	Kassaflöde från finans	Förvärvade skulder	Ej kassaflöde påverk.	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	395 596	52 500	434 275	38	882 408
Summa	395 596	52 500	434 275	38	882 408

Balanspost	2024-01-01	Kassaflöde från finans	Förvärvade skulder	Ej kassaflöde påverk.	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	398 153	-2 595	-	38	395 596
Summa	398 153	-	-	38	395 596

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. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda 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 hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalstider. 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. Bonäsuddens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan

	Koncernen 2025-12-31	Moderbolag 2025-12-31
Kortfristiga fordringar	6 775	9 707
Likvida medel	67 107	38 583
Maximal exponering för kreditrisk	73 882	48 290

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolag 2024-12-31
Kortfristiga fordringar	1 531	3 961
Likvida medel	64 249	47 494
Maximal exponering för kreditrisk	65 780	51 455

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	1 443	1 443
Övriga fordringar	2 863	2 863
Förutbetalda kostnader	2 458	2 458
Likvida medel	67 107	67 107
Summa	73 871	73 871

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Värdering till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
Långfr skulder till kreditinstitut	617 258		617 258
Derivatinstrument	-	1 668	1 668
Kortfr skulder till kreditinstitut	265 150		265 150
Leverantörsskulder	392		392
Övriga kortfr skulder	42		42
Summa	882 842	1 668	884 510

Finansiella tillgångar	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
2024-12-31		
Hysesfordringar	668	668
Övriga fordringar	320	320
Förutbetalda kostnader	423	423
Likvida medel	64 249	64 249
Summa	65 660	65 660

Finansiella skulder	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
2024-12-31		
Långfr skulder till kreditintitut	59 931	59 931
Långfr skulder till kreditintitut (fast ränta)	335 665	335 665
Leverantörsskulder	1 784	1 784
Övriga kortfr skulder	1 045	1 045
Summa	398 425	398 425

Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Bolagets räntederivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det nominella bokföra värdet per räkenskapsårets utgång för de skulderna med rörlig ränta. Upplåning med fast ränta redovisas med diskonterat belopp.

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.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens räntederivat utgörs av två ränteswapar med ett totalt nominellt belopp om 117 500 tkr respektive 100 000 tkr. 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 IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens räntederivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. 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.

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

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, belåningsgrad samt soliditet.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Totala skulder	957 480	458 515
Eget kapital	585 845	322 299
Skuldsättningsgrad, ggr	1,63	1,42

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto - admin kost + finansiella intäkter	29 927	28 235
Finansiella kostnader	15 679	15 911
Skuldsättningsgrad, ggr	1,91	1,77

Belåningsgrad	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	882 408	395 596
Fastigheternas marknadsvärde	1 469 100	714 700
Belåningsgrad, %	60,06	55,35

Soliditet	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	585 845	322 299
Balansomslutning	1 542 981	780 479
Soliditet, %	37,97	41,29

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Hyresintäkter exkl. tillägg	49 509	48 361
Hyrestillägg (uppvärmning, fastighetsskatt)	761	771
Summa	50 271	49 132

Övriga intäkter

Övriga vidarefakturerade kostnader	1 237	1 460
Summa	1 237	1 460

Förfallostruktur, hyresvärde kommersiella lokaler

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	19 978	21 844
Senare än 1 men inom 2 år	17 991	18 689
Senare än 2 men inom 3 år	17 601	14 985
Senare än 3 men inom 4 år	12 538	14 137
Senare än 4 men inom 5 år	10 536	5 531
Senare än 5 år	23 477	21 330
Summa	102 121	96 516

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid, beloppen är odiskonterade Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Förfallostruktur, hyresvärde bostäder

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Bostäder	13 513	5 885
Summa	13 513	5 885

Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder normalt har 3 månaders uppsägning. Ökningen förklaras av utökat antal fastigheter.

Not 6 Drift- och underhållskostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-4 048	-4 708
Taxebundna kostnader	-6 270	-6 750
Löpande underhåll	-3 188	-3 962
Summa	-13 507	-15 420

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	-3 714	-3 696	-3 484	-3 734
Övr administration	-4 509	-4 365	-4 624	-3 596
Summa	-8 223	-8 061	-8 108	-7 330

Upplysningar om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB	-737	-218	-470	-185
Summa	-737	-218	-470	-185

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		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Löner styrelse	-425	-260	-425	-260
Lön VD	-400	-400	-400	-400
Pensionskostnader	-52	-42	-52	-42
Summa	-876	-702	-876	-702
Sociala kostnader	-40	-25	-40	-25
Summa	-40	-25	-40	-25

Medelantalet anställda 1 (1), vilken är 1 (1) man och ingår i företagets ledande befattningar.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	711	1 663	467	1 392
Summa	711	1 663	467	1 392

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	-15 641	-15 867	-	-
Övr finansiella kostnader	-38	-44	-	-
Summa	-15 679	-15 911	-	-

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-2 110	-2 267	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	15	-	-	-
Summa	-2 095	-2 267	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-5 166	-4 136	-	-
Summa	-5 166	-4 136	-	-
Total redovisad skattekostnad	-7 261	-6 403	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränte-avdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Vidare presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	36 024	8 277	176	1 384
Årets skattekostnad	-7 261	-6 403	-	-
Aktuell skatt hänförlig till fg år	-	-	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	-7 421	-1 705	-36	-285
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	593	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	663	-	-
Förändring fg år	-	-1 799	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	-		285
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 218	-1 138	-	-
Ej skattepliktig effekt värdeförändring	947	-	-	
Omklassificeringar	-	-2 494	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till avyttrade fastigheter	-	-523	-	-
Outnyttjat underskott från tidigare år	440	-	36	
Summa	-7 261	-6 403	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1. Malfors 4:44	Linköping
2. Guldfågeln 1	Linköping
3. Amor 4	Linköping
4. Amor 5	Linköping
5. Apeln 9	Linköping
6. Egypten 10	Linköping
7. Akvarellen 3-4	Linköping
8. Bankeberg 5:41	Linköping
9. Nykil 2:3	Linköping
10. Bonäsudden 1:16	Linköping
11. Trasten 9	Norrköping
12. Skrikan 1	Växjö
13. Puman 2	Kalmar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, CBRE Sweden AB.

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verklig värde	714 700	714 080
Investeringar	56 039	10 464
Fastighetsförvärv	676 586	-
Fastighetsförsäljning	-	-5 680
Orealiserade värdeförändringar	21 775	-4 164
Utgående verkligt värde	1 469 100	714 700

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödes-kalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 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. Fastigheterna avser till största del bostadsfastigheter belägna i regionstäder i Östergötland och Småland.

Årlig inflation, %	2,00 (2,00)
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,68 (6,96)
Direktavkastningskrav, %	4,64 (4,96)
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,96 (2,48)

Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2025

Värderingsparametrar	Antagande	snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/-10%	205 667/-205 667
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-45 278/56 480
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-38 803 / 38 803

Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2024

Värderingsparametrar	Antagande	snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/-10%	109 532 / -109 532
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-37 687 / 41 875
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-11 642 / 26 139

Parametrarna är att betrakta som ömsesidigt beroende då de påverkas av gemensamma faktorer men speglar olika aspekter av fastighetsvärderingarna. En förändring i en enskild parameter kan därför förväntas få konsekvenser för flera andra. Exempelvis så kan en högre inflation leda till högre hyresintäkter, högre driftkostnader vilket även kan påverka direktavkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrat eller lägre fastighetsvärde

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	314	-	-	-
Övrigt	2 549	320	-	-
Summa	2 863	320	-	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	118	377	-	45
Upplupna intäkter koncern	-	-	-	681
Förutbetalda förvaltningskostnader	966	-	-	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 375	46	1 659	35
Summa	2 458	423	1 659	761

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	67 107	64 249	38 583	47 494
Summa	67 107	64 249	38 583	47 494

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 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 2 713 060 stycken till ett kvotvärde av 1 kr. Aktierna späds inte ut.

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 713 060	1 680 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 713 060	1 680 000

Årets tillkommande antal aktier, 1 033 060 st, är hänförliga till apportemission genomförd under 2025.

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	28 763 283	1 875 357
Genomsnittligt antal aktier, st	1 705 473	1 680 000
Resultat per aktie, kr	16,87	1,12

Fritt eget kapital moderbolaget

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Överkursfond är hänförligt till genomförda emissioner i samband med förvärv av fastigheter.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	617 258	60 000	-	-
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	265 150	335 665	-	-
Uppläggningsavgift	-32	-69	-	-
Summa	882 377	395 596	-	-

Not 18 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Övertagna derivat i samband med förvärv	1 668	-	-	-
Utgående redovisat värde	1 668	-	-	-
Varav långfristig del derivatskuld	1 668	-	-	-
Varav kortfristig del derivatskuld	-	-	-	-

Bolaget har övertagit två räntederivat i samband med förvärvet från Smålandsväst. En ränteswap hänförlig till en del av lånet från Danske bank till ett nominellt belopp om 117 500 tkr som löper till 2029-02-07 respektive en ränteswap hänförlig till ett av lånen från Stadshypotek till ett nominellt belopp om 100 000 tkr som löper till 2029-07-19.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	47 951	44 338	-	-
Avyttring	-	-523	-	-
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde	4 651	311	-	-
Periodiseringsfond, överavskrivningar	515	376	-	-
Omklassificeringar		2 494	-	-
Förvärvat uppskj. skatt hänförlig till derivat	-344			
Justering fg år	-	1 813	-	-
Årets värdeförändring		-858	-	-
Summa	52 773	47 951	-	-

En viss del av förändringen av uppskjuten skatt har ej påverkat uppskjuten skatt i resultaträkningen utan ingår i realiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	-	1 003	70	458
Depositioner	42	42	-	-
Skuld till aktieägare	-	-	-	-
Summa	42	1 045	70	458

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	13 650	9 266	-	-
Övrigt	5 973	2 538	760	267
Summa	19 624	11 805	760	267

Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183 413	183 413
Aktieägartillskott	3 000	
Årets förvärv	235 162	-
Utgående anskaffningsvärde	421 575	183 413

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	183 363	71 795
Bonäsudden Norrköping	100	100	50	42
Bonäsudden Skrikan Holding AB	100	100	121 082	116 580
Bonäsudden Skrikan AB	100	100	-	-
Bonäsudden Puman AB	100	100	117 080	80 399
Summa	100	100	300 493	152 236

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm
Bonäsudden Norrköping AB	559382-5788	Stockholm
Bonäsudden Skrikan Holding AB	559357-5326	Kalmar
Bonäsudden Skrikan AB	559099-3993	Kalmar
Bonäsudden Puman AB	559132-3968	Kalmar

Not 23 Tillträdesbalans vid tillgångsförvärv

Förvärvade tillgångar och skulder via dotterbolag. Förvärv enligt nedan har genomförts genom apportemission, någon likvid köpeskilling har således ej utgått. Årets förvärv av av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvärvade tillgångar och skulder	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	676 586	-
Övriga fordringar	3 879	-
Långfristiga skulder	- 429 250	-
Kortfristiga skulder	- 16 053	-
Summa nettotillgångar	235 162	-

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	927 253	395 665	-	-
Summa	927 253	395 665	0	0

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgenförbindelse till förmån till dotterbolag	-	-	652 015	395 665

Ingångna låneavtal med kreditinstitut innefattar villkor om bland annat pantsättning. Skulder till kreditinstitut har upptagits i dotterbolag vilka ställt fastighetsinteckningar som säkerhet för lånen.

Vidare har moderbolaget ställt aktier i dotterbolag som säkerhet för samma krediter.

Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av management fee och administration om 4 309 tkr (3 969 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 26 Poster som ej framgår av kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	-15 361	-15 911	-	-
Erhållen ränta	711	1 663	467	-
Summa	-14 650	-14 248	467	-

Not 27 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utomstående aktier.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Den 9 februari har 20 000 tkr betalats ut till bolaget i enlighet med den finansieringsöverenskommelse som träffats under året med SBAB. Lånebeloppet avser ett byggnadskreditiv för att slutföra renoveringen av Trasten 9 i Norrköping.

Lånen från Stadshypotek, som per balansdagen låg klassificerade som kortfristiga, har i mars 2026 omförhandlats. Lånen kommer slås ihop till ett nytt lån uppgående till 201 750 tkr varav 100 000 tkr av lånebeloppet fortsatt kommer vara räntesäkrat till 2,45 %. Resterande lånebelopp kommer löpa med en koppling mot STIBOR 3M och lånet kommer löpa med en årlig amortering om 4 200 tkr.

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	389 226 815
Balanserade vinstmedel	76 917 845
Årets resultat	176 288
	466 320 948

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så här

I ny räkning balanseras	466 320 948
	466 320 948

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 de företag som ingår i 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 koncernen står inför.

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-10

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lars Eric Gustafsson
Styrelseordförande

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Styrelseledamot &
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonäsudden Holding AB (publ), org nr 556984-4557

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor