2021

ÅRSREDOVISNING BOTRYGG AB

Förvaltningsberättelse

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Botrygg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Koncernen förvaltar i slutet av räkenskapsåret 114 fastigheter med 2 988 egna hyreslägenheter jämte ca 322 företagslägenheter samt 1 238 bostadsrätter till externa fastighetsägare (bostadsrättsföreningar). Därtill kommer 357 lokaler samt ca 2 267 bilplatser.

Koncernbolagen äger och förvaltar vid utgången av år 2021 ca 340 000 kvm uthyrbar yta, varav 166 889 kvm bostäder, 72 099 kvm samhällsfastigheter, 66 299 kvm kommersiella lokaler samt 34 755 kvm övriga ytor.

Botrygg har i slutet av räkenskapsåret 272 yrkesarbetare och 130 tjänstemän anställda.

Spridningen av coronaviruset har endast i mindre omfattning påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat negativt. Koncernen har lämnat visst hyresanstånd till hyresgäster. Företaget har fått mindre stöd med anledning av den tillfälliga nedsättningen av arbetsgivaravgifter. Coronaepidemin har dessutom påverkat företaget genom en periodvis omfattande sjukfrånvaro, vilket medfört kostnadsökningar i byggprojekten på grund av förseningar och stillestånd. Pandemin har även lett till kraftigt ökade materialpriser på främst trä och metall. Kostnadsökningarna leder främst till högre bokförda värden rörande de byggnader som uppförs för egen räkning samt ökade entreprenadpriser mot externa beställare. Coronapandemins totala påverkan på koncernens verksamhet är dock inte att anse som väsentlig.

Botrygg förvaltar idag fastigheter i Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro, Uppsala samt i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvärv 2021

Stad	Fastighet	Kommentar
Linköping	Vreta Kl. Berg 7:1	Projektfastighet
Göteborg	Kyrkbyn 35:4	Projektfastighet
Göteborg	Tynnered 33:2	Projektfastighet
Göteborg	Tynnered 33:4	rojektfastighet
Järfälla	Barkarby 2:62	Projektfastighet
Stockholm	Fotsacken 1	Hotell/lokaler
Stockholm	Ingulv 1	Samhällsfastighet
Stockholm	Provröret 16	Samhällsfastighet
Stockholm	Rävö 1	Projektfastighet
Stockholm	Skarpskytten 2	Förskola
Täby	Löttinge 3:29	Projektfastighet
Täby	Bordet 20	Projektfastighet

Fastighetsförsäljningar 2021

Stad	Fastighet	Kommentar
Göteborg	Backa 263:1	Samhällsfastighet

Färdigställd byggnation 2021

Följande projekt har avslutats under året:

Göteborg, Gårdsten etapp B-l, hyresrätter
Göteborg, Selma Lagerlöfs torg, äldreboende, trygghetsboende och BMSS boende.
Göteborg, Södra Gårda, renovering
Linköping, Badhuset 15, vårdcentral
Linköping, Bajonetten, skola
Linköping, Valkeboskolan, skola
Norrköping, Sandtorp, LSS boende
Örebro, Startbanan, Ladugårdsängen, hyresrätter

Pågående byggnation 2021

Vid utgången av räkenskapsåret finns följande pågående projekt:

Göteborg, Flatås, bostadsrätter
Göteborg, Gårdsten etapp B-2, hyresrätter
Linköping, Fisken 6, renovering bostadsrätter
Linköping, Skogsvallen, bostadsrätter
Stockholm, Barkabystaden, hyresrätter
Täby, Västra Roslags-Näsby, bostadsrätter
Uppsala, Östra Sala Backe, hyresrätter och förskola

Förvärv av aktier i Botrygg Örebro AB

I slutet av 2021 har koncernen förvärvat 12,5% i dotterbolaget Botrygg Örebro AB. Koncernens ägande i bolaget är 100% efter detta. Förvärvet har medfört en förskjutning mellan moderföretagets egna kapital och minoritetens andel av eget kapital.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den ryska invasionen av Ukraina som inleddes i slutet av februari 2022 leder till osäkerhet rörande hur den kommande utvecklingen kan komma att se ut. Det är dock för tidigt att bedöma om och i sådana fall hur detta kan komma att påverka företaget, men företagsledningen följer utvecklingen noga.
Vi bedömer i övrigt att det finns en god efterfrågan på prisvärda bostäder i orter där koncernen bedriver verksamhet och att det därför finns goda framtidsutsikter rörande både förvaltningsrörelsen och byggrörelsen.

Användande av finansiella instrument

Målet med användningen av finansiella instrument är att uppnå en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Säkringen görs genom ränteswappar som kompletteras med optionskontrakt med SEK STIBOR 3 månader golv 0% för de fall säkrad kreditvolym har SEK STIBOR golv. Genom användning av finansiella instrument minskar bolaget sin exponering för prisrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker. Risken finns att bolagets krediter sägs upp av bankerna vilket skulle påverka säkringsförhållandes effektivitet men denna risk bedöms som väldigt liten.

Andra icke-finansiella upplysningar

Som aktör på svensk fastighetsmarknad tar Botrygg sitt ansvar genom att bland annat välja miljövänliga material och att bygga med omsorg. Vi bygger hållbara bostäder för alla människor, stödjer kultur- och idrottsföreningar, anställer ungdomar och erbjuder sommarjobb åt studenter. Som organisation ger vi medarbetare nödvändiga verktyg för att trivas..

Hållbarhetsredovisning

Koncernens hållbarhetsredovisning har upprättats som ett separat dokument och publiceras i samband med offentliggörandet av denna årshandling på koncernens webbplats. Hållbarhetsrapporten återfinns på adressen www.botrygg.se/om-botrygg/verksamhetsberattelse/.

Mål och principer för finansiell riskstyrning

Mål för finansiell riskhantering är att upprätthålla en god betalningsberedskap och en effektiv kapitalanvändning samt att trygga kapitalförsörjning. Detta sker bland annat genom att ha en god och långsiktig relation med flera affärsbanker samt att hålla en så låg belåningsgrad som möjligt.

Ägarförhållanden

Bolagets huvudägare är Michael Cocozza.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	965 429	794 144	764 384	1 197 034
Aktiverat arbete för egen räkning	441 198	326 582	324 693	278 573
Resultat efter finansiella poster	416 203	171 737	539 332	390 411
Balansomslutning	8 011 640	6 708 610	5 656 046	5 930 548
Soliditet (%)	31,2	33,1	38,8	31,5
Belåningsgrad fastigheter LTV (%)	41,5	45,8	39,8	43,7
Antal anställda	405	324	417	502

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 978	1 396	1 091	576
Resultat efter finansiella poster	57 829	50 484	200 078	100 016
Balansomslutning	1 813 287	1 303 905	1 263 309	238 434
Soliditet (%)	12,8	17,2	18,8	100,0
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Koncernens interna mellanhavanden har från och med 2019 samlats i Moderbolaget, vilket ökar detta bolags balansomslutning och påverkar därmed också bolagets soliditet. Koncerninterna mellanhavanden elimineras i koncernredovisningen och ingår därmed inte i Koncernens balansomslutning. Det egna kapitalet i Moderbolaget framgår nedan.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resul.	Minoritets intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	2 031 182	188 907	2 224 589
Utdelning		-85 000	-4 900	-89 900
Effekt ändrad skattesats		1 327		1 327
Förändring koncernstruktur		3 003	-16 807	-13 804
Årets resultat		290 863	90 526	381 389
Belopp vid årets utgång	**4 500**	**2 241 375**	**257 726**	**2 503 601**

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 500	153 325	56 330	214 156
Disp. enligt beslut av årets årsstämma:		56 330	-56 330	0
Utdelning		-85 000		-85 000
Årets resultat			89 373	89 373
Belopp vid årets utgång	**4 500**	**124 656**	**89 373**	**218 529**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	124 655 733
årets vinst	89 372 942
	214 028 675
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	125 000 000
i ny räkning överföres	89 028 675
	214 028 675

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	1, 2	965 429	794 144
Aktiverat arbete för egen räkning		441 198	326 582
Övriga rörelseintäkter		7 417	7 934
		1 414 044	**1 128 660**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-139 581	-121 314
Produktionskostnader		-654 600	-470 630
Övriga externa kostnader	3, 4	-23 091	-25 695
Personalkostnader	5	-228 804	-180 134
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-152 249	-142 235
Övriga rörelsekostnader		0	-4 630
		-1 198 325	**-944 638**
Resultat av fastighetsförsäljningar		120 275	22 280
Rörelseresultat		**335 994**	**206 302**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-1 151
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	5 196	-958
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	130 298	17 707
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 393	754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 678	-50 917
		80 209	**-34 565**
Resultat efter finansiella poster		**416 203**	**171 737**
Resultat före skatt		**416 203**	**171 737**
Skatt på årets resultat	9	-33 996	-26 986
Uppskjuten skatt	10	-815	-9 337
Årets resultat		**381 389**	**135 414**
Moderbolagets andel av årets resultat		290 863	123 872
Minoritetens andel av årets resultat		90 526	11 541

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	**5 578 220**	**5 053 063**
Inventarier, verktyg och installationer	12	68 534	73 148
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	706 191	503 728
		6 352 945	**5 629 939**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gem. styrda företag	14, 15	51 156	18 383
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	0	161 886
Uppskjuten skattefordran	10	1 171	2 106
Andra långfristiga fordringar	17	2 770	6 676
		55 097	**189 051**
Summa anläggningstillgångar		**6 408 042**	**5 818 990**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		1 225	1 354
Exploateringsfastigheter		271 258	108 246
Pågående arbete för annans räkning		27 156	269
		299 639	**109 869**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 715	9 382
Fordringar hos intresseföretag		7 950	3 550
Aktuella skattefordringar		22 572	16 483
Övriga fordringar		1 003 900	475 628
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	18	214 741	210 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	38 974	12 149
		1 299 852	**727 568**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	20	0	**50 235**
Kassa och bank		4 107	1 948
Summa omsättningstillgångar		**1 603 598**	**889 620**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 011 640**	**6 708 610**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare			
Aktiekapital		4 500	4 500
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		2 241 375	2 031 182
Eget kapital hänförligt till moderför. aktieägare		**2 245 875**	**2 035 682**
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		257 726	188 907
Summa eget kapital		**2 503 601**	**2 224 589**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	10	102 853	97 136
Övriga avsättningar	21	4 956	5 134
		107 809	**102 270**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 578 138	506 368
Övriga skulder		40	831
		1 578 178	**507 199**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	88 451	27 854
Byggnadskreditiv	24	692 472	115 518
Skulder till kreditinstitut		2 736 460	3 471 882
Förskott från kunder		8	867
Leverantörsskulder		80 755	52 731
Aktuella skatteskulder		21 366	12 758
Övriga skulder		106 723	21 477
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	25	19 860	107 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	75 957	64 378
		3 822 052	**3 874 552**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 011 640**	**6 708 610**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		416 203	171 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		78 773	121 418
Betald skatt		-25 640	-40 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**469 336**	**252 204**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-273 770	64 444
Förändring kundfordringar		-2 333	1 580
Förändring av kortfristiga fordringar		-429 627	-560 835
Förändring leverantörsskulder		28 024	5 894
Förändring av kortfristiga skulder		8 739	31 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-199 631**	**-205 498**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 277 538	-641 852
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		403 168	35 578
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-32 773	-161 978
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillg.		238 205	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-668 938**	**-768 275**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		429 975	933 264
Nettoförändring övriga långfristiga skulder		-791	11
Amortering av lån		-93 627	-80 042
Utbetald utdelning		-89 900	-84 960
Förändring checkräkningkredit och byggkreditiv		637 551	128 854
Förändring koncernstruktur		-12 480	-18 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**870 728**	**878 949**
Årets kassaflöde		**2 159**	**-94 824**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 948	96 772
Likvida medel vid årets slut		**4 107**	**1 948**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		1 978	1 396
		1 978	**1 396**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 010	-529
Personalkostnader	5	-528	-576
		-1 538	**-1 105**
Rörelseresultat	27	**440**	**291**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	57 800	50 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 632	19 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 043	-19 061
		57 389	**50 193**
Resultat efter finansiella poster		**57 829**	**50 484**
Bokslutsdispositioner	28	39 740	7 590
Resultat före skatt		**97 569**	**58 074**
Skatt på årets resultat	9	-8 196	-1 744
Årets resultat		**89 373**	**56 330**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (tkr)

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	55 860	55 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 757 427	1 188 027
Övriga fordringar		0	10 018
		1 757 427	**1 198 045**
Summa omsättningstillgångar		**1 757 427**	**1 198 045**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 813 287**	**1 253 905**

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	31, 32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 500	4 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		124 656	153 325
Årets resultat		89 373	56 330
		214 029	**209 655**
Summa eget kapital		**218 529**	**214 155**
Obeskattade reserver	33	15 976	2 716
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	88 451	27 854
Leverantörsskulder		25	0
Skulder till koncernföretag		1 480 200	1 007 299
Aktuella skatteskulder		9 940	1 814
Övriga skulder		166	67
Summa kortfristiga skulder		**1 578 782**	**1 037 034**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 813 287**	**1 253 905**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		57 830	50 484
Betald skatt		-70	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**57 760**	**50 391**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-506 382	-115 888
Förändring av leverantörsskulder		25	0
Förändring av kortfristiga skulder		473 000	32 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 403**	**-33 392**
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring checkkredit		60 597	27 854
Utbetald utdelning		-85 000	-80 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 403	-52 206
Årets kassaflöde		**0**	**-85 598**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	85 598
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden

Botrygg AB är moderbolag till Botrygg Gruppen AB (556013-3752) med dotterbolag, Botrygg Bygg AB (556502-6241) med dotterbolag, samt till Leion Finans AB (556940-3982) med dotterbolag.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Koncernens produktion och projektutveckling av fastigheter genomförs i huvudsak i form av att Botrygg ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av överlåtelse av mark och uppförande av en fastighet. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning rörande entreprenader för annans räkning.

Löpande räkning
Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade entreprenadarbeten, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Fast pris
Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten med fast pris i takt med att arbetet utförs.

Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter (inklusive mark och ränteutgifter) per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten Upparbetad ej fakturerad intäkt eller Fakturerad ej upparbetad intäkt.

Koncernredovisning

Omfattning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 %.

Redovisningsmetod
Koncernredovisningen har upprättat enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Intresseföretag
Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Intressebolag inräknas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Klassificeringen av bolagets lån följer avtalsmässig förfallostruktur på lånen även fast lånen till sin karaktär är långfristiga.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Koncernens övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Hyresintäkter

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då ford-

ringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på de skattesatser (och den skattelagstiftning) som föreligger eller i praktiken föreligger på balansdagen.

Omräkning av utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förvaltningsfastigheter	1-6,7 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Exploateringsfastigheter
Koncernens innehav av fastigheter för exploatering redovisas som omsättningstillgångar.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Botrygg en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Belåningsgrad fastigheter LTV (%)
Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Avsättningar görs löpande avseende kommande garantiförpliktelser hänförliga till nyproduktionen. Garantibesiktning infaller två år efter det att slutbesked utfärdats för byggnationen, garantiavsättningarnas storlek bedöms utifrån antal lägenheter/trapphus i respektive byggprojekt, i kombination med eventuellt projektspecifika bedömningar.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till den successiva vinstavräkningen rörande byggentreprenader. När utfallet av en byggentreprenad kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter och kostnader, vilka är hänförliga till entreprenaden, som intäkt respektive kostnad i koncernens resultat i förhållande till uppdragets färdigställandegrad, genom successiv vinstavräkning. I de entreprenader där det finns en osäkerhet, vilket normalt är initialt i entreprenaden, redovisas intäkter endast motsvarande nedlagda kostnader. Färdigställandegraden fastställs genom att beräkna förhållandet mellan nedlagda entreprenadkostnader för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala entreprenadkostnader.

Not 1 Omsättningens fördelning på rörelsegren

Koncernen	2021	2020
Omsättning byggproduktion		
Nettoomsättning	477 638	339 786
Aktiverat arbete för egen räkning	441 198	326 582
Övriga intäkter	4 460	2 012
	923 296	**668 380**
Omsättning fastighetsrörelsen		
Hyresintäkter inkl. vidarefakturerade kostnader	487 791	454 358
Övriga intäkter	2 957	5 922
	490 748	**460 280**

Not 2 Hyreskontrakt lokaler, leasegivare

Fordran avseende framtida hyresavgifter, för icke uppsägningsbara hyresavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2021	2020
Inom ett år	232 589	193 552
Senare än ett år men inom fem år	635 401	555 339
Senare än fem år	742 492	506 301
	1 610 481	**1 255 192**

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 0 kronor.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 460	1 040
Övriga tjänster	81	24
	1 541	**1 064**

Moderbolaget	**2021**	**2020**
Arvode till revisorer betalas av dotterföretagen.		
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	20	0
	20	**0**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen	**2021**	**2020**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	58	48
Män	347	276
	405	**324**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 691	4 009
Övriga anställda	145 624	108 476
	149 315	**112 485**
Sociala kostnader		
Pensionskost. för styrelse och verkställande direktör	369	358
Pensionskostnader för övriga anställda	7 026	6 129
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	51 226	36 167
	58 621	**42 654**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**207 936**	**155 139**

Moderbolaget	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	**0**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	434	434
	434	**434**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	86	65
	86	**65**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**520**	**499**
Könsförd. bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
And. kvinnor bland övr. ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen	2021	2020
Resultat vid avyttringar	0	-1 151
	0	**-1 151**

Moderbolaget	2021	2020
Anteciperade utdelningar	57 800	50 000
	57 800	**50 000**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2021	2020
Erhållna utdelningar	5 415	0
Andel i intresseföretags resultat	-219	-958
	5 196	**-958**

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen	2021	2020
Erhållna utdelningar	2 200	2 850
Resultat vid avyttringar	130 098	14 857
Nedskrivningar	-2 000	0
	130 298	**17 707**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	33 982	26 851
Justering avseende tidigare år	13	135
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	815	9 339
Totalt redovisad skatt	**34 810**	**36 324**

Koncernen **Avstämning av effektiv skatt**		**2021**		**2020**
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		416 203		171 737
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-85 738	21,40	-36 752
Ej avdragsgilla kostnader	0,10	-419	0,13	-228
Ej skattepliktiga intäkter	-11,49	47 807	-4,02	6 904
Justering avseende skatter för föregående år	0,00	-13	0,08	-135
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4,73	-19 670	10,89	-18 706
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5,87	24 451	-15,14	25 993
Under året utnyttj. av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-0,26	1 064	-0,02	42
Skatteeffekt P-fond	0,13	-558	0,24	-404
Förändring av skatt hänförligt till temporära skillnader	0,43	-1 772	5,44	-9 340
Övriga skattemässiga justeringar	-0,01	38	2,15	-3 698
Redovisad effektiv skatt	**8,36**	**-34 810**	**21,15**	**-36 324**

Moderbolaget	**2021**	**2020**
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	8 196	1 744
Totalt redovisad skatt	**8 196**	**1 744**

Moderbolaget **Avstämning av effektiv skatt**		**2021**		**2020**
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		97 569		58 074
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-20 099	21,40	-12 428
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	-4	0,03	-16
Ej skattepliktiga intäkter	-12,20	11 907	-18,42	10 700
Redovisad effektiv skatt	**8,40**	**-8 196**	**3,00**	**-1 744**

Not 10 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende följande poster:

Koncernen	2021	2020
Övervärde i fastighet	47 705	43 564
Obeskattade reserver	53 978	51 466
Belopp vid årets utgång	**101 683**	**95 030**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 805 614	5 185 378
Inköp	1 064 300	647 049
Försäljningar/utrangeringar	-400 543	-28 067
Omklassificeringar	0	1 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 469 371**	**5 805 614**
Ingående avskrivningar	-722 551	-608 730
Försäljningar/utrangeringar	4 938	11 863
Omklassificeringar	-7 940	89
Årets avskrivningar	-135 598	-125 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-861 151**	**-722 551**
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-30 000**	**-30 000**
Utgående redovisat värde	**5 578 220**	**5 053 063**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	10 391 400	8 639 000

Värderingen är gjord av auktoriserad värderingsman avseende en del av beståndet, resterande del enligt egen värdering baserat på avkastningskrav (utifrån ort och läge).

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 121	187 107
Inköp	10 774	16 578
Försäljningar/utrangeringar	-2 673	-4 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**207 222**	**199 121**
Ingående avskrivningar	-125 973	-115 336
Försäljningar/utrangeringar	1 630	3 846
Omklassificeringar	-580	-292
Årets avskrivningar	-13 765	-14 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-138 688**	**-125 973**
Utgående redovisat värde	**68 534**	**73 148**

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	503 728	525 480
Inköp	395 960	416 934
Färdigställt	-193 496	-438 686
	706 192	**503 728**

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde	19 612	18 866
Inköp	32 992	750
Omklassificeringar	0	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 604	19 612
Ingående ackumulerat resultat	-1 229	-271
Årets resultat	-219	-958
Utgående ackumulerat resultat	**-1 448**	**-1 229**
Utgående redovisat värde	**51 156**	**18 383**

Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	24,5%	13 992
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	50%	37 102
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	25
Intitiativet 7E Intressenter AB	50%	25
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	50%	12
		51 156

	Org. nr	Säte
Johannelund Lövsta-Allé Samfällighetsförening	717914-0293	Linköping
BoNest Roslags-Näsby Holding AB	559044-5572	Stockholm
Jordbro Centrum Utvecklings AB	559115-3290	Stockholm
Intitiativet 7E Intressenter AB	559162-5123	Linköping
Bostadsbyggarna StorBo i Lidingö AB	559257-1581	Stockholm

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 886	0
Inköp	0	161 886
Försäljningar	-161 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**161 886**
Utgående redovisat värde	**0**	**161 886**
Verkligt värde långfristiga värdepappersinnehav	0	226 271

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncernen		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		6 676	6 363
Tillkommande fordringar		0	500
Avgående fordringar		-1 906	-187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**4 770**	**6 676**
Årets nedskrivningar	-2	-2 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2**	**-2 000**	**0**
Utgående redovisat värde		**2 770**	**6 676**

Not 18 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	508 638	210 737
Avgår fakturerade intäkter entreprenader	-293 897	-361
	214 741	**210 376**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	7 872	9 505
Upplupna intäkter	31 102	2 644
	38 974	**12 149**

Not 20 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 235	0
Inköp	0	50 235
Försäljningar	-50 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**50 235**
Utgående redovisat värde	**0**	**50 235**
Verkligt värde kortfristiga placeringar	0	94 403

Not 21 Övriga avsättningar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för framtida garantiförpliktelser		
Ingående garantiavsättningar	-5 134	-3 976
Nettoförändring garantiavsättningar	178	-1 159
	-4 956	**-5 134**

Not 22 Långfristiga skulder

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	491 735	286 350
	491 735	**286 350**

Not 23 Checkräkningskredit

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	88 451	27 854

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	88 451	27 854

Not 24 Byggnadskreditiv

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	829 400	415 697
Utnyttjad kredit uppgår till	692 473	115 518

Not 25 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter entreprenader	303 663	286 250
Fakturerade belopp entreprenader	-323 523	-393 337
	-19 860	**-107 087**

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner m.m.	15 020	12 868
Upplupna räntekostnader	3 679	3 027
Förutbetalda hyresintäkter	31 698	35 008
Övriga upplupna kostnader	25 560	13 475
	75 957	**64 378**

Not 27 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-13 260	-2 716
Mottagna koncernbidrag	53 000	10 476
Lämnade koncernbidrag	0	-170
	39 740	**7 590**

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 860	55 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 860**	**55 860**
Utgående redovisat värde	**55 860**	**55 860**

Not 30 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Botrygg Gruppen AB	100%	100%	45 000	52 000
-Botrygg Fastigheter HB				
--KB Agronomen				
-Botrygg Agronomen AB				
-Botrygg Vasastaden 2 AB				
-Botrygg Förvaltning AB				
--Hotellägenheter Sverige AB				
--Bilpark i Linköping AB				
--Botrygg Stockholm Län Norra AB				
---Botrygg SLN Holding AB				
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB				
--Botrygg Stockholm Län Södra AB				
--Botrygg Örebro AB				
---Botrygg Örebro Holding AB				
--Botrygg Jönköping AB				
--Botrygg Göteborg AB				
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB				
----KB Gamla Tuvevägen 23				
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB				
--Botrygg Fotsacken AB				
--Botrygg Älvsjö AB				
--Botrygg Polygonen 2 AB				

--Linköping Alabastern 2 AB				
--Botrygg Dynamon AB				
--AB Storvreta 46:21				
--AB Storvreta 3:87				
-Kallerstad Arena AB				
-Botrygg Lektorshagen AB				
Botrygg Bygg AB	100%	100%	1 000	3 760
-Botrygg Bygg Göteborg AB				
--Botrygg Göteborg Holding AB				
---Botrygg Gårdsten A13 AB				
---Botrygg Gårdsten A69 AB				
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB				
---Botrygg Björkhöjden AB				
---Botrygg Gårdsten B16 AB				
-Botrygg Holding 6 AB				
--Botrygg Garvaren AB				
--Botrygg Ullstämma 5:8 AB				
--Botrygg Projektutveckling 1 AB				
-Botrygg Holding 7 AB				
--Botrygg H70 AB				
--Botrygg H73 AB				
--Botrygg H74 AB				
-Botrygg Holding 8 AB				
--Botrygg H80 AB				
--Botrygg H81 AB				
--Botrygg H82 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
Leion Finans AB				
-Carpool Sverige AB				
-Botrygg Investment AB				
--Botrygg H82 AB				
-Botrygg Fastighetsutveckling AB				
--Botrygg Småhus AB				
-Linköping Intressenter AB				
Leion Finans AB	100%	100%	1 000	100
-Carpool Sverige AB				
-Botrygg Investment AB				
				55 860

Namn	Org. nr.	Säte
Botrygg Gruppen AB	556013-3752	Linköping
-Botrygg Fastigheter HB	916414-5378	Linköping
--KB Agronomen	922000-4049	Linköping
-Botrygg Agronomen AB	559085-9624	Linköping
-Botrygg Vasastaden 2 AB	559078-6603	Linköping
-Botrygg Förvaltning AB	556766-4627	Linköping
--Hotellägenheter Sverige AB	556780-1062	Linköping
--Bilpark i Linköping AB	556238-3934	Linköping
--Botrygg Stockholm Län Norra AB	559088-9860	Linköping
---Botrygg SLN Holding AB	559212-2856	Stockholm
----Botrygg Barkarbystaden 1 AB	559215-5930	Stockholm
--Botrygg Stockholm Län Södra AB	559089-6071	Linköping
--Botrygg Örebro AB	556845-6536	Örebro
---Botrygg Örebro Holding AB	559086-8906	Örebro
--Botrygg Jönköping AB	559100-9104	Jönköping
--Botrygg Göteborg AB	556658-1376	Göteborg
---Botrygg G:a Tuvevägen Göteborg AB	556771-3085	Göteborg
----KB Gamla Tuvevägen 23	969653-1863	Göteborg
-Botrygg Förvaltningsfastigheter AB	556730-2905	Linköping
--Botrygg Fotsacken AB	559321-7101	Linköping
--Botrygg Älvsjö AB	556795-0208	Linköping
--Botrygg Polygonen 2 AB	556813-9785	Linköping
--Linköping Alabastern 2 AB	559270-8514	Linköping
--Botrygg Dynamon AB	556949-0716	Linköping
--AB Storvreta 46:21	559226-7586	Linköping
--AB Storvreta 3:87	556833-8312	Linköping
-Kallerstad Arena AB	556766-1854	Linköping
-Botrygg Lektorshagen AB	556327-2029	Linköping
Botrygg Bygg AB	556502-6241	Linköping
-Botrygg Bygg Göteborg AB	559227-4400	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding AB	559087-0258	Göteborg
---Botrygg Gårdsten A13 AB	559149-0619	Göteborg
---Botrygg Gårdsten A69 AB	559149-0601	Göteborg
--Botrygg Göteborg Holding 2 AB	559203-1008	Göteborg
---Botrygg Björkhöjden AB	559222-3662	Göteborg
---Botrygg Gårdsten B16 AB	559171-6005	Göteborg
-Botrygg Holding 6 AB	559130-0578	Linköping

--Botrygg Garvaren AB	559128-3006	Linköping
--Botrygg Ullstämma 5:8 AB	559027-6498	Linköping
--Botrygg Projektutveckling 1 AB	559148-7011	Linköping
-Botrygg Holding 7 AB	559211-3574	Linköping
--Botrygg H70 AB	559222-2599	Linköping
--Botrygg H73 AB	559255-2128	Linköping
--Botrygg H74 AB	559255-2136	Linköping
-Botrygg Holding 8 AB	559222-3704	Linköping
--Botrygg H80 AB	559226-7552	Linköping
--Botrygg H81 AB	559226-7560	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
-Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping
--Botrygg H82 AB	559226-7578	Linköping
-Botrygg Fastighetsutveckling AB	556135-1353	Linköping
--Botrygg Småhus AB	556790-8321	Linköping
-Linköping Intressenter AB	559222-3696	Linköping
Leion Finans AB	556940-3982	Linköping
-Carpool Sverige AB	559063-1445	Linköping
-Botrygg Investment AB	559166-0286	Linköping

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget **Namn**	**Antal aktier**	**Kvotvärde**
Antal A-aktier	50 000	90
	50 000	

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	124 656
årets vinst	89 373
	214 029
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	125 000
i ny räkning överföres	89 029
	214 029

Not 33 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
P-fond 2020	2 716	2 716
P-fond 2021	13 260	0
	15 976	**2 716**
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3	0

Not 34 Verkliga värden på derivatinstrument

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Optionskontrakt SEK STIBOR golv	850	971
Ränteswapar	46 208	0
	47 057	**971**
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	0	-14 357
	0	**-14 357**

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 35 Eventualförpliktelser

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	24 000	100 947
	24 000	**100 947**

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för koncernbolag	3 463 562	2 976 484
Borgensförpliktelser till förmån för andra bolag	87 013	0
	3 550 575	**2 976 484**

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 040 499	4 500 675
	5 040 499	**4 500 675**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen haft en mycket liten negativ påverkan på företagets verksamhet och vi bedömer att koncernen även i fortsättningen endast i mindre omfattning kommer att påverkas av coronapandemin.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Linköping den 16 mars 2022

Michael Cocozza
Ordförande

Adam Cocozza
Verkställande direktör

Joachim Arcari

Harald Bengtsson

Giuseppe Cocozza

Kjell Hansson

Hans Lander

Pernilla Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-16

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson,
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Botrygg AB, org.nr 556804-0561

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Botrygg AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 84-120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen än årsredovisningen och koncernredovisningen återfinns på sidorna 1-83 i rapporten.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Botrygg AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping den 16 mars 2022

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor