

# Årsredovisning

för

## **BRO Solnaaprikosen 3 AB**

Orgnr 556891-5440

Räkenskapsåret

2024

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRO Solnaaprikosen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, utdelning om 20000000 kr.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-21



# Årsredovisning

för

## BRO Solnaaprikosen 3 AB

556891-5440

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 3 |
| Balansräkning          | 4 |
| Kassaflödesanalys      | 7 |
| Noter                  | 8 |



Styrelsen för BRO Solnaaprikosen 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i Region Stockholm Norr, vars verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Regionens fastigheter är belägna i Stockholmsområdet. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldsläget 2024 har präglats av osäkerhet med hög inflation och höga räntor, vilket påverkat både efterfrågan på kommersiella fastigheter och finansieringskostnader. Dock har inflation och räntor sjunkit under andra halvåret vilket skapar bättre förutsättningar för bland andra fastighetsbranschen. Det är avgörande att fortsatt ha fokus på kostnadseffektivitet och hållbar utveckling. Företaget navigerar i denna dynamiska miljö med en långsiktig strategi och noggrant riskhanteringsarbete.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Brostaden Invest AB AB, org nr 556689-9794, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| balanserad vinst        | 42 521 017        |
| årets vinst             | 17 007 340        |
|                         | <b>59 528 357</b> |
| disponeras så att       |                   |
| till aktieägare utdelas | 20 000 000        |
| i ny räkning överföres  | 39 528 357        |
|                         | <b>59 528 357</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

2025060508110

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                    | 2    | 54 777                    | 56 940                    |
| Driftkostnader                                   |      | -4 716                    | -4 806                    |
| Underhåll  |      | -1 411                    | -1 218                    |
| Fastighetsskatt                                  |      | -3 050                    | -3 050                    |
| Uthyrning och fastighetsadministration           | 3, 4 | -3 004                    | -1 541                    |
| <b>Driftöverskott före avskrivning</b>           |      | <b>42 596</b>             | <b>46 325</b>             |
| Avskrivningar                                    | 5    | -8 514                    | -8 288                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6    | 13 516                    | 10 651                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7    | -23 958                   | -21 261                   |
|  |      | <b>-10 442</b>            | <b>-10 610</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>23 640</b>             | <b>27 427</b>             |
| Bokslutsdispositioner                            | 8    | -2 150                    | -28 704                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |      | <b>21 490</b>             | <b>-1 277</b>             |
| <b>Skatter</b>                                   | 9    |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                          |      | -3 281                    | -340                      |
| Uppskjuten skatt                                 |      | -1 202                    | -1 166                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>17 007</b>             | <b>-2 783</b>             |



## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

10

381 501

381 822

**381 501**

**381 822**

**Summa anläggningstillgångar**

**381 501**

**381 822**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar

145

161

Fordringar hos koncernföretag

388 763

369 382

Övriga fordringar

768

746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94

51

**389 770**

**370 340**

**Summa omsättningstillgångar**

**389 770**

**370 340**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**771 271**

**752 162**

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 50  
50 50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

42 521 45 304

Årets resultat

17 007 -2 783

**59 528 42 521**

**Summa eget kapital**

**59 578 42 571**

**Obeskattade reserver**

11 28 750 26 600

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12 18 675 17 473

**Summa avsättningar**

**18 675 17 473**

#### Kortfristiga skulder

13

Leverantörsskulder

795 333

Skulder till koncernföretag

650 000 650 000

Aktuella skatteskulder

3 536 70

Övriga skulder

2 224 4 702

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 7 713 10 413

**Summa kortfristiga skulder**

**664 268 665 518**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**771 271 752 162**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50</b>                 | <b>45 304</b>                  | <b>45 354</b>                 |
| Årets resultat                          |                           | -2 783                         | -2 783                        |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>                 | <b>42 521</b>                  | <b>42 571</b>                 |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>50</b>                 | <b>42 521</b>                  | <b>42 571</b>                 |
| Årets resultat                          |                           | 17 007                         | 17 007                        |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>50</b>                 | <b>59 528</b>                  | <b>59 578</b>                 |

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelningen finns full täckning för bundet kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutat av årsstämman.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Driftöverskott

42 596

46 325

Erlagd ränta

-23 958

-21 261

Erhållen ränta

13 516

10 651

Betald skatt

185

-270

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

**32 339**

**35 445**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 430

-6 615

Förändring av kortfristiga skulder

-4 715

5 037

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**8 194**

**33 867**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnaditioner

-8 194

-4 915

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-8 194**

**-4 915**

### Finansieringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag

0

-31 171

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**-31 171**

**Årets kassaflöde**

**0**

**-2 219**

Likvida medel vid årets början

0

2 219

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

BRO Solnaaprikosen 3 AB är ett helägt dotterbolag till Brostaden Invest AB, org nr 556689-9794 med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

### Grunder för redovisning

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

### Intäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktetsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

### Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

### Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, baserat på temporära skillnader mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det uppstår en skatteskuld eller skattefordran som realiserar när tillgången eller skulden säljs eller på annat sätt avvecklas. Temporära skillnader som uppstår vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett företagsförvärv omfattas dock inte av redovisning av uppskjuten skatt i samband med fusionering av dessa övervärden. I bolaget föreligger temporära skillnader i huvudsak avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran som hänförs till underskottsavdrag redovisas, eftersom det bedöms vara troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att uppstå, vilket möjliggör utnyttjandet av underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, utöver fusionerade övervärden enligt ovan. Förändringar i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

### **Aktuell skatt**

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 10 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 10 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

### **Inventarier**

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

### **Likvida medel**

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### **Fordringar**

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### **Skulder**

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

## **Kapitaltransaktioner**

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### **Utdelning**

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Avsättningar**

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## **Transaktioner med närstående**

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## **Not 2 Hyresintäkter**

|                                       | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Avtalade hyresintäkter år 1           | 42 255         | 46 748         |
| Avtalade hyresintäkter år 2-5         | 64 885         | 67 312         |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 7 513          | 0              |
|                                       | <b>114 653</b> | <b>114 060</b> |

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme och fastighetsskatt. Hyrorna räknas vanligen upp med index alternativt minimiuppräknning med fast procentsats.

## **Not 3 Arvode till revisorer**

Kostnaden för revision har redovisats i Castellum Stockholm AB.

#### Not 4 Personal och styrelse

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Någon ersättning till styrelsen har ej utgått.

#### Not 5 Avskrivningar

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar på byggnad             | -3 325        | -3 275        |
| Avskrivningar på markanläggningar    | -84           | -84           |
| Avskrivningar på byggnadsinventarier | -5 104        | -4 928        |
| Avskrivningar på markinventarier     | -1            | -1            |
|                                      | <b>-8 514</b> | <b>-8 288</b> |

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter externa       | 56            | 25            |
| Ränteintäkter koncern       | 13 460        | 10 624        |
| Övriga finansiella intäkter | 0             | 1             |
|                             | <b>13 516</b> | <b>10 650</b> |

#### Not 7 Finansiella kostnader

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -23 958        | -21 260        |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 0              |
|                                    | <b>-23 958</b> | <b>-21 260</b> |

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

|                                  | 2024          | 2023           |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag            | 0             | -31 171        |
| Förändring av periodiseringsfond | -5 242        | -509           |
| Förändring av överavskrivningar  | 3 092         | 2 976          |
|                                  | <b>-2 150</b> | <b>-28 704</b> |

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

### Avstämning av effektiv skatt

|  | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
|  | Belopp        | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt          | 21 491        | -1 276        |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6% | -4 427        | 263           |
| Ej avdragsgilla kostnader              | -17           | -9            |
| Ej skattepliktiga intäkter             | 5             | 3             |
| Ej avdragsgill ränta                   | 166           | -1 552        |
| Övrigt                                 | -211          | -211          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>        | <b>-4 484</b> | <b>-1 506</b> |

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

|  | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 533 715         | 528 801         |
| Investeringar i ny-, till-, och ombyggnaditioner | 8 194           | 4 915           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>541 909</b>  | <b>533 716</b>  |
| Ingående avskrivningar                           | -151 894        | -143 606        |
| Årets avskrivningar                              | -8 514          | -8 288          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-160 408</b> | <b>-151 894</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>381 501</b>  | <b>381 822</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>      |                 |                 |
| Verkligt värde                                   | 903 021         | 917 578         |
| Bokfört värde byggnad                            | 275 594         | 273 004         |
| Bokfört värde mark och markanläggning            | 77 167          | 77 251          |
|  | <b>352 761</b>  | <b>350 255</b>  |
| Bokfört värde byggnads- och markinventarier      | 24 024          | 27 131          |
| Bokfört värde pågående investeringar             | 4 716           | 4 435           |
|  | <b>28 740</b>   | <b>31 566</b>   |

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell där framtida intjäningsförmåga, restvärde samt marknadens avkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

### Not 11 Obeskattade reserver

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 20 665        | 23 756        |
| Periodiseringsfond 2019        | 766           | 766           |
| Periodiseringsfond 2020        | 1 000         | 1 000         |
| Periodiseringsfond 2021        | 569           | 569           |
| Periodiseringsfond 2023        | 509           | 509           |
| Periodiseringsfond 2024        | 5 242         | 0             |
|                                | <b>28 751</b> | <b>26 600</b> |

### Not 12 Uppskjuten skatteskuld

|  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader | 18 675        | 17 473        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                       | <b>18 675</b> | <b>17 473</b> |

### Not 13 Skulder

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>     |                |                |
| Mellan ett till fem år efter balansdagen          | 650 000        | 650 000        |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år | 14 268         | 15 518         |
|   | <b>664 268</b> | <b>665 518</b> |

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Castellum AB och styrs av Castellums finanspolicy som fokuserar på låg finansiell risk, säkerställande av långfristig finansiering och likviditet samt ett lågt och stabilt räntenetto. Utnyttjade krediter består i huvudsak av revolverande krediter under långfristiga lånelöften vilket medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod och kapitalbindning. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur.

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 1 950 tkr, givet balansdagens längeportfölj.

### Räntebärande skulder

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till koncernföretag | 650 000        | 650 000        |
|                             | <b>650 000</b> | <b>650 000</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter     | 7 132             | 8 533             |
| Upplupna förvaltningskostnader | 302               | 530               |
| Upplupna projektkostnader      | 280               | 1 350             |
|                                | <b>7 714</b>      | <b>10 413</b>     |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                                    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För koncernföretags räkning</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar             | 650 000           | 650 000           |
|                                    | <b>650 000</b>    | <b>650 000</b>    |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sven Stork  
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545301154

## Dokument

**400138 BRO Solnaaprikosen 3 AB 240101-241231**

Huvuddokument

16 sidor

*Initiated on 2025-04-28 09:10:04 CEST (+0200)*

*Färdigställt 2025-04-28 22:16:30 CEST (+0200)*

## Signerare

**Sven Stork (SS)**

sven.stork@castellum.se

+46708244096



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ingvar Stork"*

*Signerade 2025-04-28 10:09:06 CEST (+0200)*

**Harald Jagner (HJ)**

hjagner@deloitte.se

+46733977381



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JAGNER"*

*Signerade 2025-04-28 22:16:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i BRO Solnaaprikosen 3 AB  
organisationsnummer 556891-5440

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRO Solnaaprikosen 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRO Solnaaprikosen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRO Solnaaprikosen 3 AB enligt god revisors sed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRO Solnaaprikosen 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRO Solnaaprikosen 3 AB enligt god revisors sed 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

2025060508127

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HARALD JAGNER

Auktoriserad Revisor

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-28 20:13:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 80TCM-T4IXM-4RD6C-0GCK4-UZNLW-NXY32