

Årsredovisning för  
**Euro Living Brynäs AB**  
559222-7234

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2024-03-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-09-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Peter Broström  
Styrelseledamot  
2024-09-27

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Euro Living Brynäs AB, 559222-7234, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2024-03-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm förvaltar bostäder.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Euro Living Master HoldCo Sarl org.nr. B276356.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades 31 Maj 2023 av Euro Living Master HoldCo Sarl org.nr. B276356. Bolaget äger fastigheten Brynäs 19:20.

Bolaget har under året namnändrat från K2A Hyresbostäder i Gävle 2 AB till Euro Living Brynäs AB.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	14 337 611	10 210 846	2 238 743	
Resultat efter finansiella poster	-2 006 886	544 348	-4 446 288	-1 564 303
Soliditet %	26,4	23,2	19,8	0,5

#### Kommentar till flerårsöversikt

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	56 489 409	544 348
Balanseras i ny räkning		544 348	-544 348
Utdelning		-56 000 000	
Erhållna aktieägartillskott		51 378 061	
Årets resultat			-2 006 886
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>52 411 818</b>	<b>-2 006 886</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	52 411 818
Årets resultat	-2 006 886
<b>Summa</b>	<b>50 404 932</b>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande*

Balanseras i ny räkning

50 404 932

**Summa**

**50 404 932**

2024100101708

2024100101709

**Resultaträkning**

Belopp i kr

	Not	2023-01-01- 2024-03-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		14 337 611	10 210 846
Övriga rörelseintäkter		103 983	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 441 594</b>	<b>10 210 846</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 767 921	-2 582 367
Övriga externa kostnader		-1 077 684	-785 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 620 254	-3 861 849
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 465 859</b>	<b>-7 230 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 975 735</b>	<b>2 980 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 633	1 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 046 254	-2 437 913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 982 621</b>	<b>-2 436 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 006 886</b>	<b>544 348</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 006 886</b>	<b>544 348</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 006 886</b>	<b>544 348</b>

2024100101710

**Balansräkning**

Belopp i kr

Not

2024-03-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark 4 179 859 333 183 834 798

Inventarier, verktyg och installationer 5 373 242 181 234

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 6 3 368 500 162 211

**Summa materiella anläggningstillgångar 183 601 075 184 178 243****Summa anläggningstillgångar 183 601 075 184 178 243****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar 29 967 12 599

Fordringar hos koncernföretag 251 508 60 000 000

Övriga fordringar 36 636 1 232 333

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 261 570 110 400

**Summa kortfristiga fordringar 579 681 61 355 332****Kassa och bank**

Kassa och bank 6 851 108 0

**Summa kassa och bank 6 851 108 0****Summa omsättningstillgångar 7 430 789 61 355 332****SUMMA TILLGÅNGAR 191 031 864 245 533 575**

2024100101711

**Balansräkning**

Belopp i kr

Not

2024-03-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

52 411 818

56 489 409

Årets resultat

-2 006 886

544 348

**Summa fritt eget kapital**

50 404 932

57 033 757

**Summa eget kapital**

50 454 932

57 083 757

**Långfristiga skulder**

7

Övriga skulder till kreditinstitut

62 400 000

147 375 000

Skulder till koncernföretag

72 800 000

0

**Summa långfristiga skulder**

135 200 000

147 375 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0

1 500 000

Leverantörsskulder

930 215

303 809

Skulder till koncernföretag

0

37 560 442

Skatteskulder

-174 942

276 670

Övriga skulder

1 096

150

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 620 563

1 433 747

**Summa kortfristiga skulder**

5 376 932

41 074 818

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

191 031 864

245 533 575

**Noter**

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutstransaktion i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Moderbolag i den största koncern, bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Euro Living Master HoldCo Sarl org.nr. B276356.

**Materiella anläggningstillgångar****Avskrivning**

	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

**Not 2 Övriga rörelsekostnader**

<i>Kostnadsslag</i>	<i>2023-01-01- 2024-03-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Elstöd	99 257	0

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2023-01-01- 2024-03-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 397 333	0

**Not 4 Byggnader och mark**

	<i>2024-03-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	189 021 761	226 339 828
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar		-37 318 067
Omklassificeringar	515 060	
Utgående anskaffningsvärden	189 536 821	189 021 761
Ingående avskrivningar	-5 186 963	-1 356 981

Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 490 525	-3 829 982
Utgående avskrivningar	-9 677 488	-5 186 963
<b>Redovisat värde</b>	<b>179 859 333</b>	<b>183 834 798</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-03-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 561	86 300
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	321 737	149 261
Utgående anskaffningsvärden	557 298	235 561
Ingående avskrivningar	-54 327	-22 460
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-129 729	-31 867
Utgående avskrivningar	-184 056	-54 327
<b>Redovisat värde</b>	<b>373 242</b>	<b>181 234</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-03-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 211	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	3 721 349	162 211
Omklassificeringar	-515 060	
Utgående anskaffningsvärden	3 368 500	162 211
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 368 500</b>	<b>162 211</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2024-03-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	72 800 000	0

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2024-03-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

2024100101714

## Underskrifter

Stockholm

\_\_\_\_\_  
Peter Broström  
Styrelseordförande

2024-09-24

Datum

\_\_\_\_\_  
Lisen Heijbel  
Styrelseledamot

2024-09-24

Datum

\_\_\_\_\_  
Anton Karlström  
Styrelseledamot

2024-09-24

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-09-24

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

# 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."

## KARL RIKARD ANTON KARLSTRÖM

Underskrivare 1

Serienummer: 4211b6aafbd1ee[...]815b5b579c36f

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-09-24 08:39:12 UTC



## Lisen Louise Elsa Martina Heijbel

Underskrivare 1

Serienummer: 4bb79f2a85ee5b[...]be6a2b6ebcf5f

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-09-24 11:36:50 UTC



## Peter Broström

Underskrivare 1

Serienummer: 5a69cccd07ae64[...]03c5652fa5822

IP: 212.116.xxx.xxx

2024-09-24 14:38:49 UTC



## Christer Karl Emanuelsson

Underskrivare 2

Serienummer: 66aa4f1b9d2519[...]0d0164b5a0be6

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-09-24 14:42:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Euro Living Brynäs AB, org. nr 559222-7234

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Euro Living Brynäs AB för räkenskapsåret 2023-01-01—2024-03-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Euro Living Brynäs ABs finansiella ställning per den 31 mars 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Euro Living Brynäs AB för räkenskapsåret 2023-01-01—2024-03-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

---

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Euro Living Brynäs AB enligt god revisorsred 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.

---

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor

# 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."

## Christer Karl Emanuelsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 66aa4f1b9d2519[...]0d0164b5a0be6

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-09-24 14:44:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024100101718

Penneo dokumentnyckel: 81DGZ-GYUWH-41NQY-35AJD-EGHO2-5VEDK