

ÅRSREDOVISNING

för

Broville Projektutveckling AB

Org.nr. 556295-3413

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

| Innehåll | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2 |
| -resultaträkning | 4 |
| -balansräkning | 5 |
| -noter | 7 |
| -underskrifter | 10 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-05.

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.

Elektroniskt underskriven av
Fredrik Brodin, Styrelseledamot
2026-05-06

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet omfattar att indirekt äga bolag som äger förvaltnings- och projektfastigheter. Bolaget bedriver även rådgivning inom fastighetsområdet.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under september förvärvades; 98% av andelarna i Rohan Ekonomisk förening, 50% av andelarna i BFB Fastigheter AB samt 100% av andelarna i Uppsala Tingshuset AB.

I november avyttrades 100% av andelarna i BFB Fastigheter AB och 100% av andelarna i Uppsala Tingshuset AB.

I december avyttrades 100% av andelarna i Pothos Fastigheter AB.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning | 391 557 | 152 461 | 0 | 580 474 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 064 281 | 32 458 529 | -2 948 415 | 1 821 898 |
| Soliditet (%) | 23,49 | 56,41 | 2,54 | 31,78 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 1 627 803 | 32 458 529 | 34 206 332 |
| Balanseras i ny räkning | | | 32 458 529 | -32 458 529 | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 353 682 | -2 353 682 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 34 086 332 | -2 353 682 | 31 852 650 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 34 086 332 |
| Årets resultat | -2 353 682 |
| | <u>31 732 650</u> |

Broville Projektutveckling AB

Org.nr. 556295-3413

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Utdelning | 31 700 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>32 650</u> |
| | 31 732 650 |

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 31 700 000,00 kr. vilket motsvarar 31 700,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen enligt ABL 17 kap 3 § 2-3 st är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Broville Projektutveckling AB

Org.nr. 556295-3413

| RESULTATRÄKNING | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Not | | |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | <u>391 557</u> | <u>152 461</u> |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 391 557 | 152 461 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -231 002 | -1 723 316 |
| Personalkostnader | 2 | <u>-394 260</u> | <u>-65 710</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -625 262 | -1 789 026 |
| Rörelseresultat | | -233 705 | -1 636 565 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -8 431 882 | 641 742 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 3 971 909 | 34 972 500 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 7 730 792 | 4 424 200 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | 2 217 407 | -2 217 407 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | <u>-2 190 240</u> | <u>-3 725 941</u> |
| Summa finansiella poster | | 3 297 986 | 34 095 094 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 064 281 | 32 458 529 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | <u>-5 417 963</u> | <u>0</u> |
| Summa bokslutsdispositioner | | -5 417 963 | 0 |
| Resultat före skatt | | -2 353 682 | 32 458 529 |
| Årets resultat | | -2 353 682 | 32 458 529 |

Broville Projektutveckling AB

Org.nr. 556295-3413

| BALANSRÄKNING | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5 | 3 176 169 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | 6 | 13 710 317 | 0 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 23 000 000 | 24 566 384 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | 0 | 2 260 243 |
| Andra långfristiga fordringar | 9 | 0 | 1 875 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>39 886 486</u> | <u>28 701 627</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 39 886 486 | 28 701 627 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 4 207 678 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 85 616 229 | 21 444 480 |
| Övriga fordringar | | 9 931 294 | 6 250 375 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 20 255 | 19 666 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>95 567 778</u> | <u>31 922 199</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 106 597 | 14 630 |
| Summa kassa och bank | | <u>106 597</u> | <u>14 630</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 95 674 375 | 31 936 829 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 135 560 861 | 60 638 456 |

Broville Projektutveckling AB

Org.nr. 556295-3413

| BALANSRÄKNING | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| | Not | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Aktiekapital | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | 120 000 | 120 000 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 34 086 332 | 1 627 803 |
| Årets resultat | -2 353 682 | 32 458 529 |
| Summa fritt eget kapital | 31 732 650 | 34 086 332 |
| Summa eget kapital | 31 852 650 | 34 206 332 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 103 593 881 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | 103 593 881 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 18 975 | 31 319 |
| Skulder till koncernföretag | 0 | 1 059 771 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | 0 | 188 114 |
| Övriga skulder | 15 355 | 25 072 920 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 80 000 | 80 000 |
| Summa kortfristiga skulder | 114 330 | 26 432 124 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 135 560 861 | 60 638 456 |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

| | | | |
|--------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| Not 2 | Medelantal anställda | 2025 | 2024 |
|--------------|-----------------------------|-------------|-------------|

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

| | | | |
|--|--------------------------------|------|------|
| | Medelantal anställda har varit | 1,00 | 0,25 |
|--|--------------------------------|------|------|

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Not 3 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025 | 2024 |
|--------------|---|-------------|-------------|

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

| | | |
|--|---------|---------|
| | 168 149 | 183 701 |
|--|---------|---------|

| | | | |
|--------------|---|-------------|-------------|
| Not 4 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025 | 2024 |
|--------------|---|-------------|-------------|

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

| | | |
|--|------------|----------|
| | -1 049 507 | -869 311 |
|--|------------|----------|

| | |
|--------------|---------------------------------|
| Not 5 | Andelar i koncernföretag |
|--------------|---------------------------------|

NOTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 42 367 049 |
| Inköp | 3 176 169 | 0 |
| Försäljningar | 0 | -42 367 049 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>3 176 169</u> | <u>0</u> |
| Redovisat värde | 3 176 169 | 0 |
| Not 6 Fordringar hos koncernföretag | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 3 882 477 |
| Tillkommande fordringar | 13 710 317 | 0 |
| Reglerade fordringar | 0 | -3 882 477 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>13 710 317</u> | <u>0</u> |
| Redovisat värde | 13 710 317 | 0 |
| Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 26 783 791 | |
| Inköp | 1 350 000 | |
| Försäljningar | -11 345 487 | 0 |
| Omklassificeringar | 6 211 696 | 26 783 791 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>23 000 000</u> | <u>26 783 791</u> |
| Ingående nedskrivningar | -2 217 407 | |
| Återförda nedskrivningar på försäljningar | 2 217 407 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | -2 217 407 |
| Utgående nedskrivningar | <u>0</u> | <u>-2 217 407</u> |
| Redovisat värde | <u>23 000 000</u> | <u>24 566 384</u> |

NOTER

| Not 8 | Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 260 243 | |
| | Tillkommande fordringar | 3 987 815 | 0 |
| | Reglerade fordringar | -6 248 058 | 0 |
| | Omklassificeringar | 0 | 2 260 243 |
| | Utgående anskaffningsvärden | <u>0</u> | <u>2 260 243</u> |
| | Redovisat värde | 0 | 2 260 243 |

| Not 9 | Andra långfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 1 875 000 | 20 238 572 |
| | Reglerade fordringar | 0 | -18 363 572 |
| | Omklassificeringar | <u>-1 875 000</u> | <u>0</u> |
| | Utgående anskaffningsvärden | <u>0</u> | <u>1 875 000</u> |
| | Redovisat värde | 0 | 1 875 000 |

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2026 förvärvades 12% av andelarna i Projektutveckling på Ingarö AB.

Not 11 Upplysning om moderföretag

Närmaste moderföretag: Broville AB, org.nr. 556528-6894, säte Stockholm

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Fredrik Brodin

Fredrik Brodin

2026-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för efterföljande digital signatur. 5 maj 2026.

Grant Thornton Sweden AB

Nicklas Müller

Nicklas Müller

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Broville Projektutveckling AB, Org.nr. 556295-3413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Broville Projektutveckling AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Broville Projektutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Broville Projektutveckling 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Broville Projektutveckling AB för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Broville Projektutveckling 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 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 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.

Stockholm den 5 maj 2026

Grant Thornton Sweden AB

Nicklas Müller
Nicklas Müller

Auktoriserad revisor