

# Årsredovisning

för

## Br Roth Fastigheter Finn 1 AB

556728-2230

Räkenskapsåret

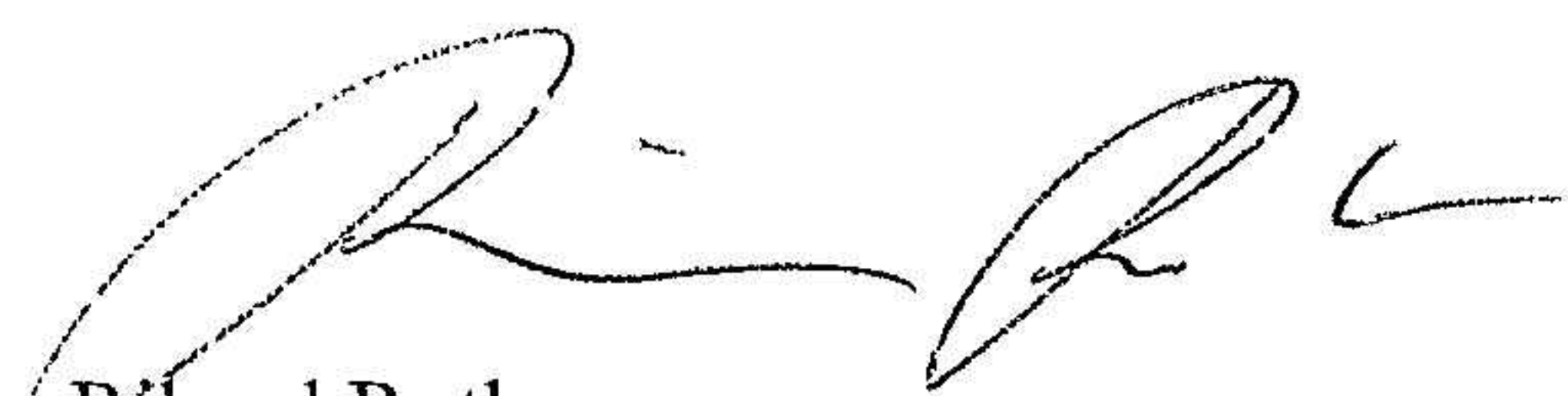
2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Br Roth Fastigheter Finn 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2024-05-16

  
Rikard Roth

# Årsredovisning

för

## Br Roth Fastigheter Finn 1 AB

556728-2230

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Br Roth Fastigheter Finn 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Br Roth Fastigheter Finn 1 AB bedriver fastighetsförvaltning och äger den under 2013 färdigställda tomträttsfastigheten Malmö Finn 1.

Fastigheten var inflyttningsklar i november 2013.

Under 2023 har alla bostäder och lokalen i stort varit uthyrda hela året.

Bolaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 053	6 861	6 710	6 646
Rörelseresultat	3 635	3 980	4 020	4 003
Resultat efter finansiella poster	1 466	2 476	2 197	2 085
i % av nettoomsättning	21	36	33	31
Balansomslutning	100 823	104 925	107 926	110 563
Eget kapital	13 946	12 901	11 770	10 562
Soliditet (%)	14,2	12,8	11,6	10,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	11 269 886	1 131 493	12 901 379
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 131 493	-1 131 493	0
Årets resultat			1 044 682	1 044 682
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>12 401 379</b>	<b>1 044 682</b>	<b>13 946 061</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 401 379
årets vinst	1 044 682
	<b>13 446 061</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 446 061
	<b>13 446 061</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 052 829	6 860 648
Övriga rörelseintäkter		61 871	44 608
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 114 700</b>	<b>6 905 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 041 587	-1 568 537
Övriga externa kostnader		-370 080	-289 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 068 306	-1 067 977
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 479 973</b>	<b>-2 925 549</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 634 727</b>	<b>3 979 707</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	123 150	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 622	236
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 294 938	-1 504 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 169 166</b>	<b>-1 503 839</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 465 561</b>	<b>2 475 868</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-680 000	-1 500 000
Förändring av periodiseringsfonder		260 000	180 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-420 000</b>	<b>-1 320 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 045 561</b>	<b>1 155 868</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-879	-24 375
<b>Årets resultat</b>		<b>1 044 682</b>	<b>1 131 493</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

95 969 447

97 037 753

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**95 969 447**

**97 037 753**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

3 548 150

6 605 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**3 548 150**

**6 605 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**99 517 597**

**103 642 753**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

36 244

27 863

Övriga fordringar

177 278

148 546

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

299 577

298 875

**Summa kortfristiga fordringar**

**513 099**

**475 284**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

350 135

360 253

Redovisningsmedel

442 218

446 565

**Summa kassa och bank**

**792 353**

**806 818**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 305 452**

**1 282 102**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**100 823 049**

**104 924 855**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

**Summa bundet eget kapital**

**500 000**

**500 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 401 379

11 269 886

Årets resultat

1 044 682

1 131 493

**Summa fritt eget kapital**

**13 446 061**

**12 401 379**

**Summa eget kapital**

**13 946 061**

**12 901 379**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

445 000

705 000

**Summa obeskattade reserver**

**445 000**

**705 000**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

23 280 000

56 983 200

Skulder till koncernföretag

8

4 358 112

4 237 002

Övriga skulder

442 218

446 565

**Summa långfristiga skulder**

**28 080 330**

**61 666 767**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

57 487 548

28 862 748

Leverantörsskulder

171 647

87 223

Övriga skulder

1 888

15 038

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

690 575

686 700

**Summa kortfristiga skulder**

**58 351 658**

**29 651 709**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**100 823 049**

**104 924 855**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftskostnader	895 890	810 556
Underhållskostnader	546 320	489 310
Tomträttsavgälder	565 820	237 000
Fastighetsskatt	22 040	22 040
Övriga fastighetskostnader	11 517	9 631
	<b>2 041 587</b>	<b>1 568 537</b>

### Not 3 Ränteintäkter från koncernbolag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna ränta	123 150	0
	<b>123 150</b>	<b>0</b>

### Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 173 828	1 504 075
Ränta på mellanhavanden inom koncernen	121 110	0
	<b>2 294 938</b>	<b>1 504 075</b>

2024052101846

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 830 558	106 830 558
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 830 558</b>	<b>106 830 558</b>
Ingående avskrivningar	-9 792 805	-8 724 828
Årets avskrivningar	-1 068 306	-1 067 977
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 861 111</b>	<b>-9 792 805</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 969 447</b>	<b>97 037 753</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 777 000	73 777 000
Taxeringsvärden mark	31 427 000	31 427 000
	<b>105 204 000</b>	<b>105 204 000</b>

Nytt taxeringsvärde fr.o.m. år 2022.

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 605 000	7 905 000
Tillkommande fordringar	123 150	0
Avgående fordringar	-3 180 000	-1 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 548 150</b>	<b>6 605 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 548 150</b>	<b>6 605 000</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0
Förfaller inom 5 år	80 767 548	85 845 948
Kortfristig del av långfr skuld	-57 487 548	-28 862 748
	<b>23 280 000</b>	<b>56 983 200</b>

### Not 8 Skulder till moderföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till moderföretag	4 358 112	4 255 127
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 358 112</b>	<b>4 255 127</b>

**Not Definition nyckeltal**

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Not Ställda säkerheter**

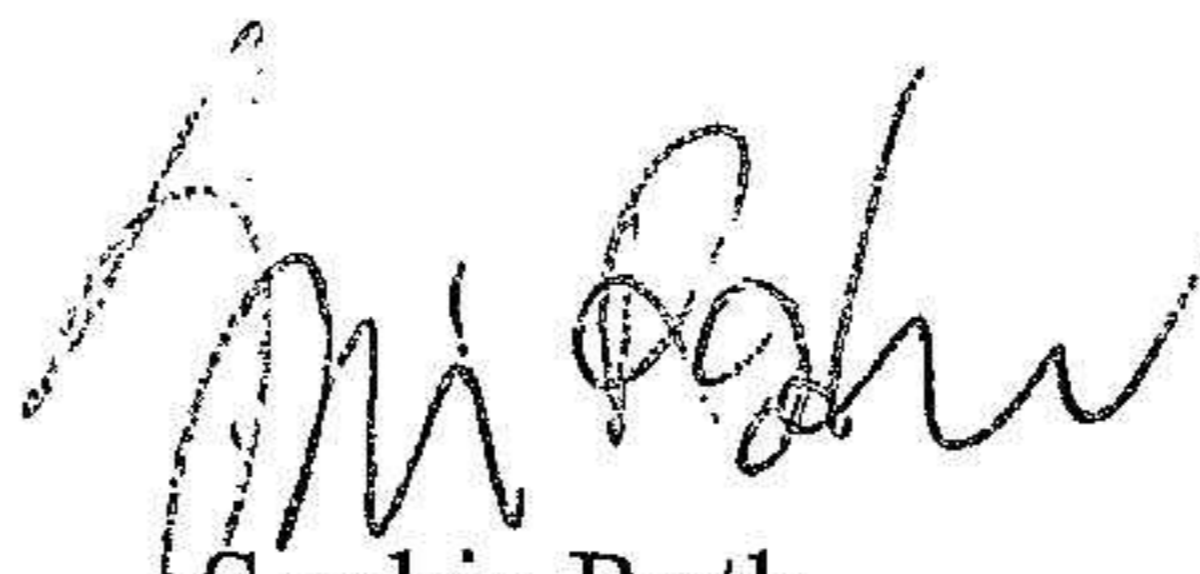
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning i tomträtten Malmö Finn 1	97 500 000	97 500 000
	<b>97 500 000</b>	<b>97 500 000</b>

**Not Uppgifter om moderföretag**


Bolaget är ett helägt dotterbolag till Br Roth Fastigheter Holding AB org.nr 556824-7885.

Malmö 2024- 05 - 16

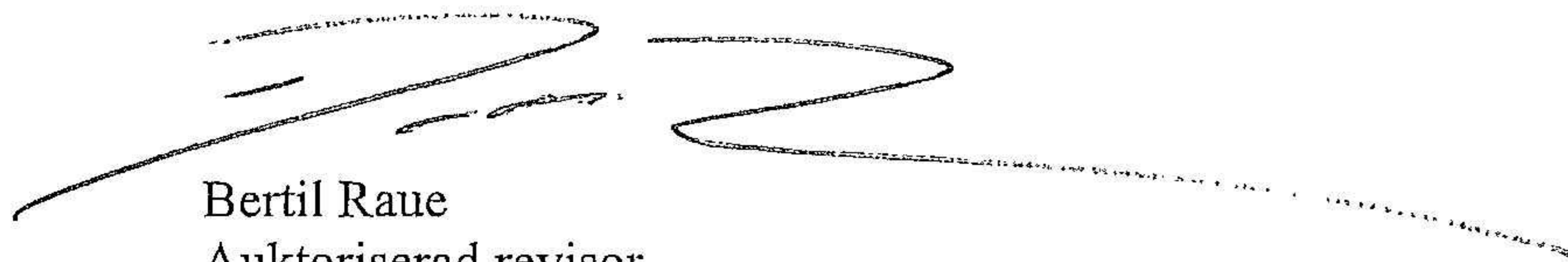
  
Rikard Roth

  
Sophia Roth

  
Stefan Klemt

  
Mats Åsemo

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05 - 16

  
Bertil Raue  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Br Roth Fastigheter Finn 1 AB  
 Org.nr. 556728-2230

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Br Roth Fastigheter Finn 1 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Br Roth Fastigheter Finn 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Br Roth Fastigheter Finn 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Br Roth Fastigheter Finn 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Br Roth Fastigheter Finn 1 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 16/5-2024



Bertil Raue

Auktoriserad revisor

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för