

# Årsredovisning

för

## Brovalvet Förvaltnings AB

556234-5305

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-17.

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:

Tino Goetze, Styrelseledamot

2024-05-17

Styrelsen för Brovalvet Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget har tjugo helägda dotterbolag. Bolaget är dessutom delägare i ett handelsbolag.

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

Bolagets aktier ägs av Tino Goetze och Evy-Anne Goetze.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	14 998	14 492	14 267	14 032	13 493
Resultat efter finansiella poster	276 057	1 949	122 575	23 293	17 220
Soliditet (%)	22	9	15	14	11

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	176 635 382	4 330 638	<b>181 086 020</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			4 330 638	-4 330 638	<b>0</b>
Årets resultat				269 466 326	<b>269 466 326</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>180 966 020</b>	<b>269 466 326</b>	<b>450 552 346</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	180 966 023
årets vinst	269 466 326
	<b>450 432 349</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	450 432 349
	<b>450 432 349</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		14 997 508	14 491 499
Övriga rörelseintäkter		114 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 111 508</b>	<b>14 491 499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fasstighetskostnader		-7 711 113	-7 282 214
Övriga externa kostnader		-114 260	-92 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 044 337	-1 044 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 869 710</b>	<b>-8 418 794</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 241 798</b>	<b>6 072 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		288 500 000	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1	398 785	753 514
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 949 533	1 552 665
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		471 043	-899 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 503 833	-5 529 416
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>269 815 528</b>	<b>-4 123 223</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 057 326</b>	<b>1 949 482</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		11 750 000	14 550 000
Lämnade koncernbidrag		-18 925 000	-9 190 000
Förändring av periodiseringsfonder		584 000	-1 534 200
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-6 591 000</b>	<b>3 825 800</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>269 466 326</b>	<b>5 775 282</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-1 444 644
<b>Årets resultat</b>		<b>269 466 326</b>	<b>4 330 638</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	40 975 717	42 020 054
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 975 717</b>	<b>42 020 054</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	1 574 701 880	1 574 701 880
Fordringar hos koncernföretag	5	314 269 604	236 727 701
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	6 378 059	7 479 274
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 250 000	2 250 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 897 599 543</b>	<b>1 821 158 855</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 938 575 260</b>	<b>1 863 178 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 669 446	3 913 742
Fordringar hos koncernföretag		119 249 165	92 790 384
Övriga fordringar		1 172 042	512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 032 408	1 580 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 123 061</b>	<b>98 285 127</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 587 381	2 932 844
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 587 381</b>	<b>2 932 844</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		663 708	1 445 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>663 708</b>	<b>1 445 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>131 374 150</b>	<b>102 663 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 069 949 410</b>	<b>1 965 841 950</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		180 966 023	176 635 385
Årets resultat		269 466 326	4 330 638
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>450 432 349</b>	<b>180 966 023</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>450 552 349</b>	<b>181 086 023</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		5 131 000	5 715 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>5 131 000</b>	<b>5 715 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		181 609 250	183 499 250
Skulder till koncernföretag		831 132 525	1 008 486 059
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		76 054 797	76 054 800
Övriga skulder		504 377 510	502 908 349
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 593 174 082</b>	<b>1 770 948 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 080 000	448 076
Leverantörsskulder		794 434	967 200
Skatteskulder		0	607 148
Övriga skulder		47 429	53 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 170 116	6 016 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 091 979</b>	<b>8 092 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 069 949 410</b>	<b>1 965 841 950</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

50 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

#### **Not 1 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Juristcenter Advokatfirma Tino Goetze HB, org nr 916624-6331, med säte i Stockholm.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatandel	398 785	753 514
	<b>398 785</b>	<b>753 514</b>

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 049 885	67 049 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 049 885</b>	<b>67 049 885</b>
Ingående avskrivningar	-25 029 831	-23 985 494
Årets avskrivningar	-1 044 337	-1 044 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 074 168</b>	<b>-25 029 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 975 717</b>	<b>42 020 054</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 500	192 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 500</b>	<b>192 500</b>
Ingående avskrivningar	-192 500	-192 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-192 500</b>	<b>-192 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 574 701 880	899 563 438
Inköp	0	675 138 442
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 574 701 880</b>	<b>1 574 701 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 574 701 880</b>	<b>1 574 701 880</b>

## Not 5 Långfristiga fordringar hos Koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 727 701	127 238 457
Tillkommande fordringar	90 674 945	109 489 244
Avgående fordringar	-13 133 042	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 269 604</b>	<b>236 727 701</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>314 269 604</b>	<b>236 727 701</b>

**Not 6 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 479 274	6 725 760
Avgående fordringar	-1 500 000	0
Resultatandel	398 785	753 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 378 059</b>	<b>7 479 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 378 059</b>	<b>7 479 274</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 250 000	0
Inköp	0	2 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 250 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 250 000</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 182 689 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	181 609 250	183 499 250
	<b>181 609 250</b>	<b>183 499 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 080 000	270 000
	<b>1 080 000</b>	<b>270 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 590 354 082	1 769 868 458
	<b>1 590 354 082</b>	<b>1 769 868 458</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	184 039 600	184 039 600
Tillgångar med äganderättsförbehåll	584 922 157	588 754 993
	<b>768 961 757</b>	<b>772 794 593</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ansvar som bolagsman i ett handelsbolag	446 075	231 748
Borgensförbindelser	274 629 000	38 500 000
	<b>275 075 075</b>	<b>38 731 748</b>

Bromma 2024-05-17

*Tino Goetze*  
Tino Goetze

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Brovalvet Förvaltnings AB

Org.nr 556234-5305

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brovalvet Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brovalvet Förvaltnings 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brovalvet Förvaltnings AB enligt god revisorsred 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 lämpligt, 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 revisionsred 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. 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 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 Brovalvet Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brovalvet Förvaltnings AB enligt god revisorssed 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 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 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 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 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.

Stockholm 2024-05-17

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor