20240530050909

Årsredovisning

för

Brinova Kävlinge Bäcken AB

559059-5087

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova Kävlinge Bäcken AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg 2024-05-20

Per Johansson

20240530056 00

Årsredovisning

för

Brinova Kävlinge Bäcken AB

559059-5087

Räkenskapsåret

2023

20240530050701

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Kävlinge Bäcken AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kävlinge Bäcken 9. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av bostäder.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 128 tkr (106 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer under det kommande året främst påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet.

Sedvanliga risker och osäkerheter finns i bolaget såsom ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk samt hantering av kapital. Ytterligare information återfinns i not för finansiell riskhantering.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Brinova Holding AB, 559084-7819 som i sin tur ägs av Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Koncernens moderbolags huvudkontor ligger på Stortorget 9, 252 20 i Helsingborg.

20240530056702

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1 321	1 231	1 260	1 249	1 227
Rörelseresultat	361	266	234	455	419
Resultat efter finansiella poster	98	97	126	337	303
Eget kapital	163	68	75	972	65
Balansomslutning	15 062	18 591	7 571	16 804	15 643
Soliditet (%)	1,7	0,8	2,2	6,3	0,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	318 018
årets förlust	-205 268
	112 750
disponeras så att	
i ny räkning överföres	112 750

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

Resultaträkning

	Not 1, 2	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3		
Hyresintäkter		1 321 136	1 231 469
Övriga rörelseintäkter		10 932	0
		1 332 068	**1 231 469**
Fastighetskostnader	3		
Drifts- och underhållskostnader		-630 358	-654 542
Fastighetsskatt		-24 296	-23 316
Driftsnetto		**677 414**	**553 611**
Övriga externa kostnader	4	-3 149	-5 413
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-119 140	-95 798
Bruttoresultat		**555 125**	**452 400**
Central administration	3, 4, 14	-193 725	-186 263
Rörelseresultat		**361 400**	**266 137**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	386 768	109 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-650 621	-278 817
		-263 853	**-169 039**
Resultat efter finansiella poster		**97 547**	**97 098**
Bokslutsdispositioner	7	-302 692	-200 174
Resultat före skatt		**-205 145**	**-103 076**
Skatt på årets resultat	8	-123	-3 757
Årets resultat		**-205 268**	**-106 833**

20240505603

20240530056O4

Balansräkning

	Not 1, 2	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	7 442 434	7 295 993
Pågående nyanläggningar	10	0	137 898
		7 442 434	**7 433 891**
Summa anläggningstillgångar		**7 442 434**	**7 433 891**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	13		
Fordringar hos koncernföretag	14	7 530 153	11 059 016
Aktuella skattefordringar		76 530	77 510
Övriga fordringar		4 805	3 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 813	17 665
		7 619 301	**11 157 553**
Summa omsättningstillgångar		**7 619 301**	**11 157 553**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 061 735**	**18 591 444**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		318 018	124 851
Årets resultat		-205 268	-106 833
		112 750	**18 018**
Summa eget kapital		**162 750**	**68 018**
Obeskattade reserver	11	112 847	112 847
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	165 034	164 911
Summa avsättningar		**165 034**	**164 911**
Långfristiga skulder	13, 16, 17		
Skulder till kreditinstitut		14 255 314	17 883 230
Summa långfristiga skulder		**14 255 314**	**17 883 230**
Kortfristiga skulder	13, 16, 17		
Skulder till kreditinstitut		169 213	169 213
Leverantörsskulder		63 634	61 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	132 943	131 508
Summa kortfristiga skulder		**365 790**	**362 438**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 061 735**	**18 591 444**

20240530050605

20240530050606

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50 000**	**24 851**	**74 851**
Aktieägartillskott		100 000	100 000
Årets resultat		-106 833	-106 833
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**18 018**	**68 018**
Aktieägartillskott		300 000	300 000
Årets resultat		-205 268	-205 268
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**112 750**	**162 750**

20240530056607

Kassaflödesanalys

	Not 1, 2	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	97 547	97 098
Avskrivningar		119 140	95 798
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**216 687**	**192 896**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		3 538 252	-11 061 035
Förändring av rörelseskulder		3 352	-6 978 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 758 291**	**-17 846 229**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-127 683	-106 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-127 683**	**-106 040**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	18 130 000
Amortering av låneskulder		-3 627 916	-77 557
Lämnade koncernbidrag		-302 692	-200 174
Erhållna aktieägartillskott		300 000	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 630 608**	**17 952 269**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20240530056 08

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.
Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Under året nya och ändrade IFRS, såsom de är gällande i RFR 2, har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats vilka träder i kraft 2024 och senare.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2023 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2023:
Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende upplysningar om redovisningsprinciper har inneburit att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna har reducerats samt anpassats till bolagets särskilda förutsättningar.

Ändringar i IAS 1 i Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av covenanter. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder
Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter

Hyresintäkter
Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

20240530056 09

Serviceintäkter
Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturering och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.
Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Redovisning av leasing som leasetagare
Bolaget tillämpar ett undantag i RFR 2 som innebär att leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt under leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

I år är ränteutjämning inom koncernen på externa skulder bruttoredovisad. Tidigare år har denna varit nettoredovisad med ränteintäkter/räntekostnader från/till koncernföretag.

Koncernbidrag
Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

20240530055 10

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största del är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra materiella anläggningstillgångar, görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, enligt följande:

Byggnader	1%
Ombyggnader	1-50%
Byggnadsinventarier	20%
Markanläggningar	5-10%
Markinventarier	20%

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde i de fall då tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom nettot mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet av tillgången och redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt, alternativ övrig rörelsekostnad beroende på utfallet.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Det verkliga värdet omprövas årligen.

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

20240530054911

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin defineras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på marknadsvärderingen av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

Värdeintervall 1 - I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde
Värdeintervall 2 - Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde
Värdeintervall 3 - Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Pågående nyanläggningar

Som pågående nyanläggningar redovisas nedlagda kostnader för pågående projekt för ombyggnationer samt pågående projekt för nybyggnationer i förvaltningsfastigheter som ännu inte slutförts och tagits i bruk.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar undantaget att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person utan tillämpar istället i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Därmed värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolagets finansiella instrument framgår av not 13.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Bolaget är ansluten till koncernens Cash Pool-struktur varför kassa/bank är en kortfristig skuld/fordran till koncernföretag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden.

20240530052712

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att bolagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömningar som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning.

Not 3 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2023	2022
Intäkter		
Hyresintäkter	1 321 136	1 231 469
Övriga rörelseintäkter	10 932	0
	1 332 068	**1 231 469**

I posten övriga intäkter utgör 10 932 kr elstöd.

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter		
Driftskostnader	-242 173	-222 636
Reparation och underhåll	-187 979	-206 228
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-175 780	-185 856
Fastighetsskatt	-24 296	-23 316
Övriga externa kostnader	-24 426	-39 822
Central administration	-193 725	-186 263
	-848 379	**-864 121**

Bolaget hyr endast ut bostäder enligt olika avtal. Framtida minimileaseavgifter specificeras inte på grund av den korta uppsägningstiden.

Not 4 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Ernst & Young AB har belastat moderbolaget.

20240530052513

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	385 325	109 682
Övriga ränteintäkter	1 443	96
	386 768	**109 778**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0	-62 699
Övriga räntekostnader	-12 084	-4 028
Räntekostnader, låneskulder	-903 765	-212 090
Ränteutjämning inom koncernen	265 228	0
	-650 621	**-278 817**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-302 692	-200 174
	-302 692	**-200 174**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-123	-3 757
Totalt redovisad skatt	**-123**	**-3 757**

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-205 145		-103 076
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	42 260	20,60	21 234
Ej avdragsgilla kostnader		-42 681		-25 011
Ej skattepliktiga intäkter		298		20
Redovisad effektiv skatt	**-0,06**	**-123**	**-3,64**	**-3 757**

20240530053614

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	7 689 713	7 162 238
Inköp	127 683	54 975
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	137 898	472 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 955 294**	**7 689 713**
Ingående avskrivningar	-393 720	-297 922
Årets avskrivningar	-119 140	-95 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-512 860**	**-393 720**
Utgående redovisat värde	**7 442 434**	**7 295 993**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	7 442 434	7 295 993
Verkligt värde	23 800 000	25 800 000
Taxeringsvärden byggnader	10 784 000	10 784 000
Taxeringsvärden mark	2 930 000	2 930 000
	13 714 000	**13 714 000**
Skattemässigt restvärde	6 641 296	6 633 353
	6 641 296	**6 633 353**

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 1 315 tkr (1 315 tkr).

Verkligt värde:
Varje år utförs en värdering av respektive fastighet. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2018 utförts av Newsec Advice AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationsantagandet). Andra viktiga variabler är driftsöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2023 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI eller en fast uppräkning om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5% för 2024, 2,5% för 2025 och därefter 2% årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100% av KPI. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för ”Redovisnings- och värderingsprinciper” under avsnittet för ”Värdering till verkligt värde” återfinns förvaltningsfastigheter i nivå 3.

I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för ”Redovisnings- och värderingsprinciper” under

20240530056 15

avsnittet för "Uppskattningar och bedömningar "befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 3 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 18 130 tkr (18 130 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventualförpliktelser återfinns även som separata noter.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	137 898	559 333
Under året nedlagda kostnader	0	51 065
Genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-137 898	-472 500
Utgående nedlagda kostnader	**0**	**137 898**
Utgående redovisat värde	**0**	**137 898**

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2020	112 847	112 847
	112 847	**112 847**

20240530056 16

Not 12 Uppskjuten skatt

2023-12-31

Anläggningstillgångar	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-165 034	-165 034
	0	**-165 034**	**-165 034**

2022-12-31

Anläggningstillgångar	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-164 911	-164 911
	0	**-164 911**	**-164 911**

Inga uppskjutna skatter har kvittats, och de uppskjutna skulderna beräknas ej utnyttjas eller betalas inom tolv månader.

Den uppskjutna skatten har omvärderats till 20,6% vilken är den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i bolaget är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras.

20240530056 17

Not 13 Klassificering av finansiella instrument

Lånen löper med en rörlig ränta därmed överensstämmer det verkliga värdet med det redovisade värdet. Det redovisade värdet på kortfristiga fordringar och skulder är en rimlig uppskattning av verkligt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 530 153	11 059 016
Övriga kortfristiga fordringar	4 805	3 362
	7 534 958	**11 062 378**
Icke finansiella tillgångar	7 526 777	7 529 066
Totala tillgångar enligt balansräkning	**15 061 735**	**18 591 444**
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14 255 314	17 883 230
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	169 213	169 213
Leverantörsskulder	63 634	61 717
Upplupna kostnader	22 340	25 225
	14 510 501	**18 139 385**
Icke finansiella skulder	298 883	294 440
Totala skulder enligt balansräkning	**14 809 384**	**18 433 825**

20240530056 18

Not 14 Transaktioner med närstående

Brinova Holding AB äger 100% av aktierna i bolaget och har därigenom ett bestämmande inflytande över bolaget. Moderföretag i den största koncern där bolaget ingår är Brinova Fastigheter AB, org.nr 556840-3918.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:
Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 29 % (26 %) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

	2023	2022
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	300 000	100 000
Cashpool	7 011 807	11 060 877
Upplupna kostnader	-4 786	-17 876
Upplupen räntefordran	525 824	166 560
Upplupen ränteskuld	0	-50 371
Övriga kortfristiga skulder	-302 692	-200 174
	7 530 153	**11 059 016**

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snitträntа på 3,55 % (2,38 %).

Övrigt:
I separata noter finns upplysningar om
-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning.

Not 15 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st (50 000 st) aktier med kvotvärde 1 kr (1 kr). Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

20240530056 19

Not 16 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk:
Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2023 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 144 tkr (181 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Likviditetsrisk:
Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balanstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 845 tkr (765 tkr). Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Hantering av kapital:
Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 163 tkr (68 tkr).

De långsiktiga målen i koncernen är följande: belåningsgraden för fastigheterna ska maximalt uppgå till 60 procent, soliditet minst till 30 procent, räntetäckningsgrad maximalt 1,75 ggr och avkastning på eget kapital minst riskfri ränta på plus 7 procent.

Bolagets kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys 2023-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	1 025 877	14 433 598	0	15 459 474
Leverantörsskulder	63 634	0	0	63 634
Upplupna kostnader	22 340	0	0	22 340
	1 111 851	**14 433 598**	**0**	**15 545 448**

Löptidsanalys 2022-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	946 282	18 438 018	0	19 384 300
Leverantörsskulder	61 717	0	0	61 717
Upplupna kostnader	25 225	0	0	25 225
	1 033 224	**18 438 018**	**0**	**19 471 242**

20240530056720

Not 17 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,55% (2,38%), vilket motsvarar koncernens snitträntа för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 424 527	18 052 443
	14 424 527	**18 052 443**

Ingen formell avbetalningsplan föreligger gällande avräkningsskulder till koncernföretag, varvid de exkluderas i tabellen över förfallotider nedan.

Förfallotider		
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	169 213	169 213
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	14 255 314	17 883 230
	14 424 527	**18 052 443**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 340	2 125
Förskottsbetalda hyror	110 603	106 283
Upplupna driftskostnader	20 000	23 100
	132 943	**131 508**

Not 19 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	292 732	109 778
Erlagd ränta	-953 921	-426 846
	-661 189	**-317 068**

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

20240530056721

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 130 000	18 130 000
	18 130 000	**18 130 000**

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-13 17:00:14 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RAGNAR JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003061915

Datum

Per Johansson
per.johansson@brinova.se
19600306-1915

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.225.74

MALIN ROSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-13 13:24:11 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Ulrika Rosén
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196810010600

Datum

Malin Rosén
malin.rosen@brinova.se
19681001-0600

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.123.210

FRIDA CARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-13 11:41:39 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA CARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197406174040

Datum

Frida Carlsson
frida.carlsson@brinova.se
19740617-4040

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.244.225.96

STEFAN SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-16 11:29:48 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196712203931

Datum

Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com
19671220-3931

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.116

Building a better working world

20240530056 23

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Kävlinge Bäcken AB, org.nr 559059-5087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Kävlinge Bäcken AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Kävlinge Bäcken ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Kävlinge Bäcken 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Penneo dokumentnyckel: 5BIX4-EP3D-F3UY5-BI14E-HS5IB-KFFNZ

Building a better working world

20240530052624

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Kävlinge Bäcken AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Brinova Kävlinge Bäcken 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 5BIX4-4EP3D-F3UY5-BI14E-HS5IB-KFFNZ

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."

20240530056725

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fabc40309a715
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-16 11:41:02 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 5BIX4-4EP3D-F3UY5-BI14E-HS5IB-KFFNZ

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**