

ÅRSREDOVISNING

för

Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB

Org.nr. 556606-7590

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.

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
Magnus Fagerström, Styrelseledamot
2026-05-07

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB äger fastigheten Juno 1, belägen i Norrtälje Kommun.

Säte

Företagets säte är Norrtälje kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 792 583	9 429 191	8 909 615	8 669 802	8 651 330
Res. efter finansiella poster	2 706 351	2 250 316	3 106 482	2 194 666	2 231 572
Soliditet (%)	18,68	16,13	13,82	10,99	9,14

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	8 979 962	1 674 509	10 774 471
Balanseras i ny räkning			1 674 509	-1 674 509	0
Årets resultat				1 901 495	1 901 495
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	10 654 471	1 901 495	12 675 966

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	10 654 471
årets vinst	1 901 495
	<u>12 555 966</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	<u>12 555 966</u>
	12 555 966

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

Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB

Org.nr. 556606-7590

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	9 792 583	9 429 191
Övriga rörelseintäkter	62 082	116 000
	<u>9 854 665</u>	<u>9 545 191</u>
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-3 836 371	-3 683 527
Övriga externa kostnader	-26 371	-36 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 575 130	-1 570 414
	<u>-5 437 872</u>	<u>-5 290 402</u>
Rörelseresultat	4 416 793	4 254 789
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	112	43 409
Ränteintäkter från koncernföretag	903 000	809 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 613 554	-2 856 882
	<u>-1 710 442</u>	<u>-2 004 473</u>
Resultat efter finansiella poster	2 706 351	2 250 316
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	-310 000	0
	<u>-310 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt	2 396 351	2 250 316
Skatt på årets resultat	-494 856	-575 807
Årets resultat	<u>1 901 495</u>	<u>1 674 509</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	41 347 172	42 922 302
Inventarier och verktyg	4	<u>0</u>	<u>0</u>
		41 347 172	42 922 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5	<u>23 667 506</u>	<u>21 665 504</u>
		23 667 506	21 665 504
Summa anläggningstillgångar		65 014 678	64 587 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		226 058	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>9 214</u>	<u>110 020</u>
		235 272	110 020
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 584 659</u>	<u>2 073 997</u>
Summa kassa och bank		2 584 659	2 073 997
Summa omsättningstillgångar		2 819 931	2 184 017
SUMMA TILLGÅNGAR		67 834 609	66 771 823

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
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 654 471	8 979 961
Årets resultat		1 901 495	1 674 509
		<u>12 555 966</u>	<u>10 654 470</u>
Summa eget kapital		<u>12 675 966</u>	<u>10 774 470</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 486 135	1 602 679
Summa avsättningar		<u>1 486 135</u>	<u>1 602 679</u>
Långfristiga skulder	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		49 555 000	50 615 000
Övriga skulder		415 000	415 000
Summa långfristiga skulder		<u>49 970 000</u>	<u>51 030 000</u>
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 060 000	1 060 000
Leverantörsskulder		214 107	157 763
Aktuella skatteskulder		644 694	636 580
Övriga skulder		200 501	85 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 583 206	1 424 861
Summa kortfristiga skulder		<u>3 702 508</u>	<u>3 364 674</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 834 609	66 771 823

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	35-125
Inventarier, verktyg och installationer	5

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som bolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	67 960 850	67 488 184
	Inköp	<u>0</u>	<u>472 666</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 960 850	67 960 850
	Ingående avskrivningar	-25 038 549	-23 468 135
	Årets avskrivningar	<u>-1 575 130</u>	<u>-1 570 414</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 613 679	-25 038 549
	Utgående redovisat värde	<u>41 347 172</u>	<u>42 922 301</u>
	Redovisat värde byggnader	36 426 172	38 001 302
	Redovisat värde mark	<u>4 921 000</u>	<u>4 921 000</u>
		41 347 172	42 922 302
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	64 200 000	54 200 000
		52 000 000	41 000 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>140 057</u>	<u>140 057</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 057	140 057
	Ingående avskrivningar	<u>-140 057</u>	<u>-140 057</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 057	-140 057
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 665 504	19 379 059
	Tillkommande	<u>2 002 002</u>	<u>2 286 445</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 667 506	21 665 504
	Utgående redovisat värde	<u>23 667 506</u>	<u>21 665 504</u>

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 1 år	0	0
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	4 240 000	4 240 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	45 730 000	46 790 000
		<u>49 970 000</u>	<u>51 030 000</u>

Not 7	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån/skuld om 50 615 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	49 555 000	50 615 000
-----------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 060 000	1 060 000
-----------------------------	-----------	-----------

Summa	<u>50 615 000</u>	<u>51 675 000</u>
-------	-------------------	-------------------

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

Not 9	Upplysning om moderföretag
-------	----------------------------

Bolaget är dotterbolag till Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, org.nr. 556699-6921, säte Stockholm

Not 10 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Magnus Fagerström

Magnus Fagerström

Verkställande direktör

2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2026.

Fredrik Lundberg

Fredrik Lundberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB, org.nr 556606-7590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brovägen Förvaltning i Norrtälje ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 Brovägen Förvaltning i Norrtälje 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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
2026-05-06

Fredrik Lundberg
Fredrik Lundberg
Auktoriserad Revisor