

# Årsredovisning

för

## Brovalvet Förvaltnings AB

556234-5305

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
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  
2025-07-24

Styrelsen för Brovalvet Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 arton 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.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har avyttrat de helägda bolagen Strandporten AB, Nockeby Properties AB och det bildade bolaget Fastighets AB Stopvägen 23-27.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	15 821	14 998	14 492	14 267	14 032
Resultat efter finansiella poster	144 041	276 057	1 949	122 575	23 293
Soliditet (%)	27	22	9	15	14

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>To</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	180 966 023	269 466 326	<b>450 552 3</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			269 466 326	-269 466 326	
Årets resultat				141 189 865	<b>141 189 8</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>450 432 349</b>	<b>141 189 865</b>	<b>591 742 2</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	450 432 349
årets vinst	141 189 865
	<b>591 622 214</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	591 622 214
	<b>591 622 214</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		15 821 440	14 997 508
Övriga rörelseintäkter		0	114 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 821 440</b>	<b>15 111 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-3 835 447	-4 121 852
Övriga externa kostnader		-3 066 994	-3 703 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 068 327	-1 044 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 970 768</b>	<b>-8 869 710</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 850 672</b>	<b>6 241 798</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	1	149 492 397	288 500 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2	450 743	398 785
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 266 146	2 949 533
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-877 782	471 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 141 215	-22 503 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>136 190 289</b>	<b>269 815 528</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 040 961</b>	<b>276 057 326</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		19 400 000	11 750 000
Lämnade koncernbidrag		-21 400 000	-18 925 000
Förändring av periodiseringsfonder		37 000	584 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 963 000</b>	<b>-6 591 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>142 077 961</b>	<b>269 466 326</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-888 096	0
<b>Årets resultat</b>		<b>141 189 865</b>	<b>269 466 326</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	39 931 380	40 975 717
Inventarier, verktyg och installationer	4	95 960	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 027 340</b>	<b>40 975 717</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1 540 725 730	1 574 701 880
Fordringar hos koncernföretag	6	275 675 594	314 269 604
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	5 828 802	6 378 059
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	8 919 148	2 250 000
Andra långfristiga fordringar	9	290 403 382	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 121 552 656</b>	<b>1 897 599 543</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 161 579 996</b>	<b>1 938 575 260</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 582 948	3 669 446
Fordringar hos koncernföretag		40 423 500	119 249 165
Övriga fordringar		343 672	1 172 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 098 768	3 032 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 448 888</b>	<b>127 123 061</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 955 468	3 587 381
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 955 468</b>	<b>3 587 381</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 078 023	663 708
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 078 023</b>	<b>663 708</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 482 379</b>	<b>131 374 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 232 062 375</b>	<b>2 069 949 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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		450 432 349	180 966 023
Årets resultat		141 189 865	269 466 326
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>591 622 214</b>	<b>450 432 349</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>591 742 214</b>	<b>450 552 349</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		5 094 000	5 131 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>5 094 000</b>	<b>5 131 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		180 529 250	181 609 250
Skulder till koncernföretag		858 139 452	831 132 525
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		77 234 800	76 054 797
Övriga skulder		496 684 310	504 377 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 612 587 812</b>	<b>1 593 174 082</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 529 847	1 080 000
Leverantörsskulder		280 563	794 434
Skatteskulder		909 227	0
Övriga skulder		54 368	47 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 864 344	19 170 116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 638 349</b>	<b>21 091 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 232 062 375</b>	<b>2 069 949 410</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 koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	34 000 000	295 002 800
Resultat vid avyttringar	115 492 397	0
Nedskrivningar	0	-6 500 000
	<b>149 492 397</b>	<b>288 502 800</b>

#### Not 2 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

	2024	2023
Resultatandel	450 743	398 785
	<b>450 743</b>	<b>398 785</b>

#### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-26 074 168	-25 029 831
Årets avskrivningar	-1 044 337	-1 044 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 118 505</b>	<b>-26 074 168</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 931 380</b>	<b>40 975 717</b>
<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	192 500	192 500
Inköp	119 950	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312 450</b>	<b>192 500</b>
Ingående avskrivningar	-192 500	-192 500
Årets avskrivningar	-23 990	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-216 490</b>	<b>-192 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 960</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 574 701 880	1 574 701 880
Inköp	25 000	0
Försäljningar	-34 001 150	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 540 725 730</b>	<b>1 574 701 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 540 725 730</b>	<b>1 574 701 880</b>

**Not 6 Långfristiga fordringar hos Koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	314 269 604	236 727 701
Tillkommande fordringar	108 233 462	90 674 945
Avgående fordringar	-146 827 472	-13 133 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 675 594</b>	<b>314 269 604</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 675 594</b>	<b>314 269 604</b>

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 378 059	7 479 274
Uttag	-1 000 000	-1 500 000
Resultatandel	450 743	398 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 828 802</b>	<b>6 378 059</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 828 802</b>	<b>6 378 059</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 250 000	2 250 000
Inköp	6 669 148	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 919 148</b>	<b>2 250 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 919 148</b>	<b>2 250 000</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tillkommande fordringar	290 403 382	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 403 382</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>290 403 382</b>	<b>0</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 181 609 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	180 529 250	181 609 250
	<b>180 529 250</b>	<b>181 609 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 080 000	1 080 000
	<b>1 080 000</b>	<b>1 080 000</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 599 717 812	1 590 354 082
	<b>1 599 717 812</b>	<b>1 590 354 082</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	184 039 600	184 039 600

Tillgångar med äganderättsförbehåll	588 877 625	584 922 157
	<b>772 917 225</b>	<b>768 961 757</b>

**Not 13 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ansvar som bolagsman i ett handelsbolag	120 880	446 075
Borgensförbindelser	273 109 000	274 629 000
	<b>273 229 880</b>	<b>275 075 075</b>

Bromma 2025-06-30

*Tino Goetze*  
Tino Goetze

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*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 2024.

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 2024 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 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 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 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 Brovalvet Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2024 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 2025-06-30

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor