

Borlänge Hökaren 2 AB
Org nr 559412-9099

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.


Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Borlänge Hökaren 2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-27

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-27


Christian Fredrixon

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hökaren 2.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Fragum HoldCo 1 AB, org nr 559505-2498 med säte i Stockholm. Moderbolaget ingår i Cibus Nordic Real Estate-koncernen.

Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Cibus Fragum HoldCo 1 AB.

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från Hammaren Fastighets 4 AB till Borlänge Hökaren 2 AB.

Bolaget har bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Rådet för juridiska personer. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2023 inte behövs räknas om. Däremot finns det klassificerings- och rubriceringsskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets ägande av fastigheter. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och långsiktigt finansiella mål

Bolaget ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att optimera fastighetsförvaltningen och dels genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Finansiell översikt

		<u>2024</u>	<u>2022/23</u>
Hysesintäkter	tkr	8 802	8 623
Driftnetto	tkr	3 334	5 567
Balansomslutning	tkr	32 441	57 483
Soliditet	%	1,1	0,5

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	73 632
Årets resultat	199 037
	<hr/>
	kronor <u>272 669</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>272 669</u>
	<hr/>
	kronor <u>272 669</u>

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-12-16 -2023-12-31
Hysesintäkter	5, 6	8 802	8 623
Övriga rörelseintäkter	7	522	0
Fastighetskostnader			
Direkta fastighetskostnader	8	-5 314	-2 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676	-274
Driftnetto		<u>3 334</u>	<u>5 567</u>
Administrationskostnader	9	-975	-3 637
Rörelseresultat	10	<u>2 359</u>	<u>1 930</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 859	-1 575
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 856</u>	<u>-1 575</u>
Resultat efter finansiella poster		503	355
Bokslutsdispositioner	13	0	-89
Skatt	14	-304	-55
Årets resultat		<u>199</u>	<u>211</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

8

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	15	29 078	27 052
Inventarier, verktyg och installationer	16	21	22
		<u>29 099</u>	<u>27 074</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	27 732
		<u>29 099</u>	<u>54 806</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		121	1 055
Övriga kortfristiga fordringar		217	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	422	0
		<u>760</u>	<u>1 058</u>
<u>Kassa och bank</u>		2 582	1 619
		<u>3 342</u>	<u>2 677</u>
Summa omsättningstillgångar			
Summa tillgångar		<u>32 441</u>	<u>57 483</u>

ank=20250709;2025071042081

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		74	0
Årets resultat		199	211
		—	—
		273	211
		—	—
Summa eget kapital		298	236
		—	—
Obeskattade reserver	19	89	89
		—	—
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut	21	0	35 584
Skulder till koncernföretag	22, 23	25 889	17 942
		—	—
Summa långfristiga skulder		25 889	53 526
		—	—
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	0	718
Förskott från kunder		0	1
Leverantörsskulder		420	827
Skulder till koncernföretag		3 164	0
Aktuella skatteskulder		945	47
Övriga kortfristiga skulder		468	1 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 168	990
		—	—
Summa kortfristiga skulder		6 165	3 632
		—	—
Summa eget kapital och skulder		32 441	57 483
		—	—

ank=20250709;2025071042082

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Nyemission	25		25
Årets resultat	—	<u>211</u>	<u>211</u>
Eget kapital 2023-12-31	25	211	236
Effekt vid byte av regelverk		-137	-137
Årets resultat	—	<u>199</u>	<u>199</u>
Eget kapital 2024-12-31	25	273	298

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-12-16 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 359	1 930
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	676	274
Erhållen ränta	3	0
Erlagd ränta	-1 859	-1 575
Betald inkomstskatt	594	-8
Ökning av kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1 773	621
Förändring av kortfristiga fordringar	298	-1 058
Förändring av kortfristiga skulder	2 353	2 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 424	2 430
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 838	-27 348
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-27 732
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	27 732	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24 894	-55 080
Finansieringsverksamheten		
Nybildning	0	25
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	-36 302	36 302
Förändring skulder till koncernföretag (netto)	7 947	17 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 355	54 269
Årets kassaflöde	963	1 619
Likvida medel vid årets början	1 619	0
Likvida medel vid årets slut	2 582	1 619

ank=20250709_2025071042084

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Borlänge Hökaren 2 AB

Org nummer: 559412-9099

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hökaren 2

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Cibus Fragum HoldCo 1 AB (org.nr. 559505-2498) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Cibus Nordic Real Estate AB (org.nr. 559135-0599) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Bolaget tillämpar RFR 2 frivilligt i enlighet med reglerna i BFN AR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Cibus Nordic Real Estate AB (org nr 559135-0599).

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivning

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärde.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivningen inte gjorts.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. I stället tillämpas de alternativa principer som anges i RFR2 som innebär att finansiella instrument redovisas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Bolagets lån redovisas initialt till lånat belopp reducerat med eventuella transaktionsutgifter. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, med periodisering av eventuella transaktionsutgifter som del av räntekostnaden. Bolagets finansiella instrument uppgår i övrigt endast till oväsentliga belopp. I den mån sådana förekommer utgörs de av kortfristiga poster som redovisas till nominellt belopp, i den mån det är relevant reducerat med förväntade förluster på hyresfordringar.

Redovisnings av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.
Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in -och utbetalningar.

Ersättning till anställda

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 5	Intäkter	2024-01-01	2022-12-16
		<u>-2024-12-31</u>	<u>-2023-12-31</u>
	I omsättningen ingår intäkter från:		
	Hysesintäkter	8 802	8 623
	Summa	<u>8 802</u>	<u>8 623</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.
Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 10 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	<u>2024</u>
Mindre än 1 år	7 204
1-5 år	23 006
Mer än 5 år	25 348
	<hr/>
Framtida hyresinbetalningar	<u>55 558</u>

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2022-12-16</u> <u>-2023-12-31</u>
Vidarefakturerade kostnader	97	0
Övriga rörelseintäkter	425	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>522</u>	<u>0</u>

Not 8 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2022-12-16</u> <u>-2023-12-31</u>
Drift	-4 223	-957
Fastighetsskatt	-603	0
Underhåll	-488	-1 825
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-5 314</u>	<u>-2 782</u>

Not 13 Bokslutsdispositioner

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2022-12-16</u> <u>-2023-12-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	0	-89
Summa	<u>0</u>	<u>-89</u>

Not 14 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2022-12-16</u> <u>-2023-12-31</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-304	-55
Uppskjuten skatt	0	0
Summa redovisad skatt	<u>-304</u>	<u>-55</u>
Avstämning av effektiv skattsats		
Resultat före skatt	503	266
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-104	-55
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-200	0
Summa redovisad skatt	<u>-304</u>	<u>-55</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Redovisas enligt följande i balansräkning:		
Uppskjuten skattefordran	0	0
Uppskjuten skatteskuld	0	0
Uppskjutna skatter netto	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	0	0
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	0	0
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 578	0
Årets förvärv	2 837	20 578
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 415	20 578
Ingående ackumulerade avskrivningar	-274	0
Årets avskrivningar	-811	-274
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 085	-274
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	22 330	20 304
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 748	0
Årets förvärv	0	6 748
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 748	6 748
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	6 748	6 748
Utgående redovisat värde	<u>29 078</u>	<u>27 052</u>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 80 000 tkr. Det verkliga värdet baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan. Värderingen enligt DCF-metoden har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 732	0
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	0	27 732
-Avgående värdepapper	-27 732	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	27 732
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	0	27 732

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna intäkter	416	0
Övriga poster	6	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	422	0

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfond	89	89
	<hr/>	<hr/>
Summa	89	89

Not 20 Upplåning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	35 584
Skulder till koncernföretag	25 889	17 942
	<u>25 889</u>	<u>53 526</u>
Summa	<u>25 889</u>	<u>53 526</u>

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Not 21 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	35 584
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	718
	<u>0</u>	<u>36 302</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>36 302</u>

Not 22 Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är:

Kreditrisk - Risken för att en part i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra en skyldighet och därigenom förorsaka motparten en finansiell förlust.

Risken för kundförluser är oväsentlig på grund av naturen i kundens verksamhet.

Ränterisk - Risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränta på bolagets koncerninterna lån är fast och löper fram tills amortering skett.

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisken definieras som risken för att refinansiering av lån inte kan ske eller inte kan ske till acceptabla villkor. Målet för den koncern som bolaget tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen bedömer refinansieringsrisken som låg då bolagets lån är koncerninterna.

Kapitalhantering

Bolaget följer upp finansiell ställning mot graden av belåning i förhållning till fastighetsvärde. Koncernen har enligt finanspolicyn en målsättning att belåningsgraden ska ligga mellan 55%-65% framåtriktat. För närvarande uppgår belåningen till 25,9 mkr vilket ger en belåningsgrad om 89% av redovisat fastighetsvärde. Nivån på belåningsgraden påverkas i första hand av vilken mån nya lån tas upp eller existerande lån återbetalas, vilket i andra hand beror på i vilken mån intjänade vinstmedel lämnas i utdelning eller aktieägartillskott erhålls.

Bolagets fastighetsbestånd förväntas inte förändras under kommande år.

Not 23 Räntebärande lån

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.		
Koncerninterna lån	25 889	17 942
Skulder till kreditinstitut	0	35 584
Summa långfristiga skulder	<u>25 889</u>	<u>53 526</u>
Lånebelopp	<u>25 889</u>	<u>53 526</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	174	0
Upplupna konsultkostnader	2	0
Övriga poster	992	990
Summa	<u>1 168</u>	<u>990</u>

Not 25 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	40 541	35 884
Summa	<u>40 541</u>	<u>35 884</u>

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Christian Fredrixon
Styrelseordförande

Pia-Lena Olofsson
Styrelseledamot

Peter Lövgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

This documents contains 22 pages before this page
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Bert Peter Lövgren 197704010714

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Fragum AB

cbbd737a-24e8-4071-9724-8f6dc6fc55af - 2025-06-25 23:58:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f06c83e5-37c0-4684-b290-36a63982f3e4 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 26, 11135, Stockholm

9bcc21d1-1a2f-4deb-945b-b04f00455ad5 - 2025-06-26 09:33:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bb7f85be-e47d-46d6-a0f6-59d9693aacab - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTIAN FRÉDRIXON 197702054151

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB

d25bf632-1c30-43e6-815f-13d1d5fd99e6 - 2025-06-26 10:37:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3563c6fe-6507-4e75-9294-34fb4abd5e39 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kent Fredrik Kroon 198504020119

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

98f7d5f0-f5a6-4da9-9970-520417dde3a1 - 2025-06-27 14:14:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2dbf5409-582d-44a9-a143-339312b0de52 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

hoidaja edunvalvoja

förvaltare

forvalter/ejge

inhedsberovende

amk=20250709,2025071042099

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Borlänge Hökaren 2 AB, org.nr 559412-9099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Borlänge Hökaren 2 AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Borlänge Hökaren 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Borlänge Hökaren 2 AB:

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 Borlänge Hökaren 2 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024 har därmed inte utförts.

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 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 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Borlänge Hökaren 2 AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Borlänge Hökaren 2 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 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

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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-27 11:14:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250709-2025071042102