

Årsredovisning

för

Brinova HK AB

556838-5966

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brinova HK AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg 2025-05-16



Pex Johansson

Årsredovisning

för

Brinova HK AB

556838-5966

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova HK 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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Hans Kock 9 och Hans Kock 14 i Kristianstad. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av dessa. Fastigheterna består av lokaler och bostäder.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 377 tkr (472 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, org nr 559084-7819, 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 100	6 527	6 128	5 504	5 914
Rörelseresultat	2 486	3 120	2 706	3 923	2 142
Resultat efter finansiella poster	741	1 366	1 483	3 274	1 499
Eget kapital	87	138	98	2 262	543
Balansomslutning	75 633	77 309	78 421	59 021	56 792
Soliditet (%)	1,0	1,0	1,2	5,3	1,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Från och med 2021 tillämpar bolaget redovisningsprinciper enligt Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tidigare år har bolaget tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 088 083
årets förlust	-1 050 607
	37 476
disponeras så att	
i ny räkning överföres	37 476
	37 476

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3		
Hysesintäkter		6 004 445	6 330 627
Serviceintäkter		95 246	196 860
Övriga rörelseintäkter		49 881	98 959
		6 149 572	6 626 446
Fastighetskostnader	3		
Drifts- och underhållskostnader		-2 131 290	-1 972 307
Fastighetsskatt		-192 940	-191 054
		3 825 342	4 463 085
Driftsnetto			
Övriga externa kostnader	4	-10 044	-49 683
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-606 616	-568 930
		3 208 682	3 844 472
Bruttoresultat			
Central administration	3, 4, 14	-722 784	-724 830
		2 485 898	3 119 642
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	869 152	932 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 613 758	-2 685 657
		-1 744 606	-1 753 348
		741 292	1 366 294
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	7	-1 714 203	-2 318 486
Resultat före skatt		-972 911	-952 192
Skatt på årets resultat	8	-77 696	-108 106
Årets resultat		-1 050 607	-1 060 298

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

Balansräkning

Not
1, 2

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

9

50 877 476

50 937 753

Pågående nyanläggningar

10

0

169 705

50 877 476

51 107 458

Summa anläggningstillgångar

50 877 476

51 107 458

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

13

Hyses- och kundfordringar

13 847

19 255

Fordringar hos koncernföretag

14

24 484 846

25 900 842

Övriga fordringar

61 679

845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

189 005

236 253

24 749 377

26 157 194

Kassa och bank

6 331

44 292

Summa omsättningstillgångar

24 755 709

26 201 486

SUMMA TILLGÅNGAR

75 633 185

77 308 944

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 088 083	1 148 381
Årets resultat		-1 050 607	-1 060 298
		37 476	88 083
Summa eget kapital		87 476	138 083
Obeskattade reserver	11	837 944	837 944
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	375 496	297 800
Summa avsättningar		375 496	297 800
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 16, 17	0	73 544 250
Övriga skulder		29 162	29 162
Summa långfristiga skulder		29 162	73 573 412
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 16, 17	73 544 250	1 508 600
Leverantörsskulder		143 642	158 336
Aktuella skatteskulder		12 157	15 923
Övriga skulder		598	53 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	602 460	725 644
Summa kortfristiga skulder		74 303 107	2 461 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 633 185	77 308 944

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	48 381	98 381
Aktieägartillskott		1 100 000	1 100 000
Årets resultat och totalresultat		-1 060 298	-1 060 298
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	88 083	138 083
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	88 083	138 083
Aktieägartillskott		1 000 000	1 000 000
Årets resultat och totalresultat		-1 050 607	-1 050 607
Utgående eget kapital 2024-12-31	50 000	37 476	87 476

2025060210021

Kassaflödesanalys

	Not 1, 2	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	741 292	1 366 294
Avskrivningar		606 616	568 930
Betald skatt		0	-433 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 347 908	1 501 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 307 816	871 885
Förändring av kortfristiga skulder		-194 248	155 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 461 476	2 529 179
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-376 634	-471 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-376 634	-471 921
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	75 430 000
Amortering av låneskulder		-1 508 600	-76 187 150
Lämnade koncernbidrag		-1 714 203	-2 543 486
Erhållna aktieägartillskott		1 100 000	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 122 803	-3 000 636
Årets kassaflöde		-37 961	-943 378
Likvida medel vid årets början		44 292	987 670
Likvida medel vid årets slut		6 331	44 292

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa IFRS Redovisningsstandarder sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. 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

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2024 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2024:

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, samt tillkommande upplysningar för skulder med covenant. Förändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapport.

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 2025 eller senare.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements

Tillämpning enligt IASB från och med 1 januari 2027, standarden är ännu inte godkänd av EU.

IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden, strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined performance measures" (MPM:er) samt förbättrad dissaggregering och aggregering av information i de primära rapporterna och noterna.

I resultaträkningen delas intäkter och kostnader in i tre ytterligare kategorier, rörelse, investering och finansiering, samt två nya resultatrader införs, bl a rörelseresultat. Upplysningarna om MPM:er ska lämnas i en samlad not. Den nya standarden kommer få en påverkan på utformningen av koncernens resultatrappor, utredning pågår i vilken omfattning. Övriga eventuella effekter har inte ännu utretts.

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

Intäktredovisning 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

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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.

Serviceintäkter

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturerings och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefakturerings 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.

Koncernbidrag

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

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar fastigheter som till största del är uthyrda samt en del inventarier. Fastigheterna är avsedda 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, alternativt 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).

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 definieras 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).

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

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.

Förvaltningsfastigheter

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

Not 3 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2024	2023
Intäkter		
Hysesintäkter	6 004 445	6 330 627
Serviceintäkter	95 246	196 860
Övriga rörelseintäkter	49 881	98 959
	6 149 572	6 626 446

I posten övriga rörelseintäkter utgör 0 kr (98 959 kr) elstöd.

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter

Driftskostnader	-1 128 367	-931 862
Reparation och underhåll	-505 531	-459 989
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-439 282	-450 512
Fastighetsskatt	-192 940	-191 054
Övriga externa kostnader	-58 110	-129 944
Central administration	-722 784	-724 830
	-3 047 014	-2 888 191

Operationell Leasing:

Hyresintäkterna grundar sig på hyresavtal avseende lokaler som är att betrakta som operationella leasingavtal där bolaget är leasegivare.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom ett år	1 168 554	1 748 987
Mellan 1 och 5 år	3 155 761	3 378 233
	4 324 315	5 127 220

I ovanstående tabell ingår ej bostäder på grund av den korta uppsägningstiden.

Not 4 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos KPMG AB har belastat moderbolaget.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	868 052	931 410
Övriga ränteintäkter	1 100	899
	869 152	932 309

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	0	-2 958
Räntekostnader, låneskulder	-4 032 475	-3 783 973
Ränteutjämning inom koncernen	1 418 717	1 101 274
	-2 613 758	-2 685 657

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-1 714 203	-2 543 486
Återföring av periodiseringsfonder	0	225 000
	-1 714 203	-2 318 486

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-77 696	-108 106
Totalt redovisad skatt	-77 696	-108 106

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-972 911		-952 192
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	200 420	20,60	196 152
Ej avdragsgilla kostnader		-278 137		-304 443
Ej skattepliktiga intäkter		21		185
Redovisad effektiv skatt	-7,99	-77 696	-11,35	-108 106

2025060210029

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	61 214 732	60 781 892
Inköp	0	345 370
Försäljningar/utrangeringar	-60 000	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	546 339	87 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 701 071	61 214 732
Ingående avskrivningar	-10 276 979	-9 708 049
Försäljningar/utrangeringar	60 000	0
Årets avskrivningar	-606 616	-568 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 823 595	-10 276 979
Utgående redovisat värde	50 877 476	50 937 753
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	50 877 476	50 937 753
Verkligt värde	110 300 000	116 000 000
Taxeringsvärden byggnader	45 523 000	45 523 000
Taxeringsvärden mark	15 073 000	15 073 000
	60 596 000	60 596 000
Skattemässigt restvärde	49 054 677	49 661 827
	49 054 677	49 661 827

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 12 077 tkr (12 077 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 2016 utförts av Newsec Advisory 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 driftöverskott 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 driftöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2024 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,0% 2025 och därefter 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 uppräknings om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 4,5% för 2024 till 2025, 3% för 2025 till 2026 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 not 2 "Väsentliga uppskattningar och bedömningar" under avsnittet "Förvaltningsfastigheter" befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 3 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 76 000 tkr (76 000 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventalförpliktelser återfinns även som separata noter.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	169 705	130 624
Under året nedlagda kostnader	376 634	126 551
Genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-546 339	-87 470
Utgående nedlagda kostnader	0	169 705
Utgående redovisat värde	0	169 705

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2020	136 000	136 000
Periodiseringsfond 2021	701 944	701 944
	837 944	837 944

Not 12 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-375 496	-375 496
	0	-375 496	-375 496

2023-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-297 800	-297 800
	0	-297 800	-297 800

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.

Not 13 Klassificering av finansiella instrument

Lånen löper med rörlig ränta. Det redovisade värdet avseende lånen bedöms motsvara verkligt värde då kreditmarginalerna på lånen inte varierar i all väsentlig utsträckning. Det redovisade värdet på kortfristiga fordringar och skulder är en rimlig uppskattning av verkligt värde.

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 30% (32%) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

	2024	2023
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	-714 203	-1 443 486
Cashpool	23 289 285	25 721 501
Upplupna kostnader	-9 355	-22 951
Upplupen räntefordran	1 919 119	1 645 778
	24 484 846	25 900 842

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 3,50% (3,55%).

Övrigt:

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

Not 15 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 st (500 st) aktier med kvotvärde 100 kr (100 kr). Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

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 2024 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 735 tkr (751 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 balansstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 2 270 tkr (4 242 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 87 tkr (138 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 kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys 2024-12-31	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	75 814 409	0	0	75 814 409
Leverantörsskulder	143 642	0	0	143 642
Övriga skulder	598	29 162	0	29 760
Upplupna kostnader	138 989	0	0	138 989
	76 097 638	29 162	0	76 126 800

Löptidsanalys 2023-12-31	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	5 750 168	74 408 244	0	80 158 411
Leverantörsskulder	158 335	0	0	158 335
Övriga skulder	29 162	0	0	29 162
Upplupna kostnader	165 103	0	0	165 103
	6 102 768	74 408 244	0	80 511 011

Not 17 Räntebärande skulder

Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	73 544 250	75 052 850
	73 544 250	75 052 850
Förfallotider		
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	73 544 250	1 508 600
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	0	73 544 250
	73 544 250	75 052 850

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	16 964	35 250
Förskottsbetalda hyror	463 471	560 541
Upplupna driftskostnader	122 025	129 853
	602 460	725 644

Not 19 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	2 014 528	387 805
Erlagd ränta	-4 050 761	-3 813 367
	-2 036 233	-3 425 562

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
	76 000 000	76 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har refinansierat sina skulder till kreditinstitut per den 1 april 2025 och förlängt löptiden med två år.

Helsingborg

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Stina Trimark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

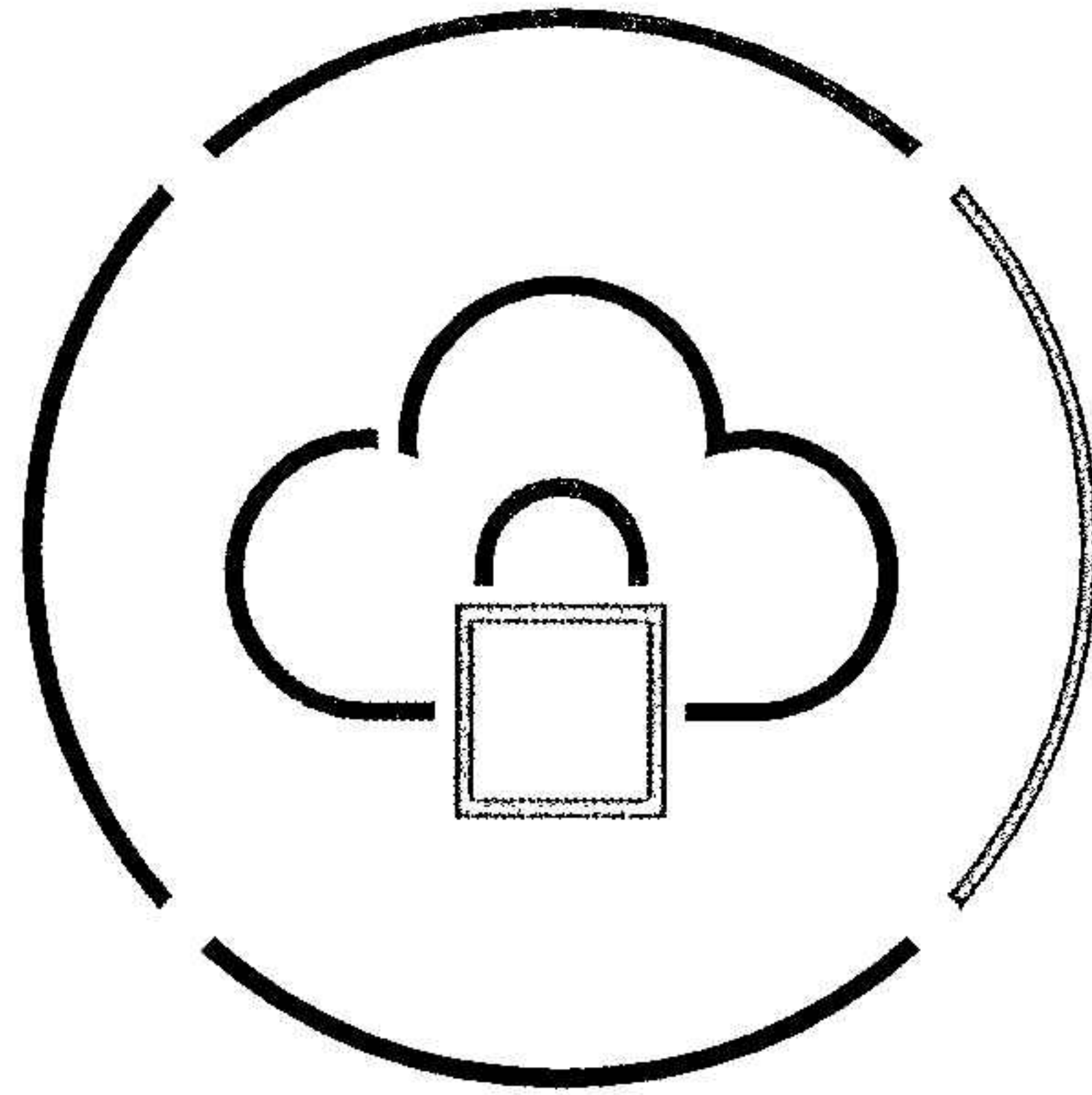
Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

2025060210035

Document ID: a14fa07d-1d41-4ec9-9f4d-55abc08db1b1

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-14 11:51:49 UTC+00:00
STINA TRIMARK

Styrelseledamot



SE BankID - 7fbb5a8c-d9a1-42a1-bdf6-2d8e9f708615

2025-05-14 12:34:19 UTC+00:00
PER RAGNAR JOHANSSON

VD



SE BankID - 17eb4ca0-2ce3-445d-baf6-0eda077f4e39

2025-05-14 12:53:49 UTC+00:00
Malin Ulrika Rosén

Styrelseledamot



SE BankID - 5389a32b-bf37-49e3-9c46-30ae8b014cde

2025-05-15 06:56:30 UTC+00:00
CAMILLA IRÉNE ALM ANDERSSON

Auktoriserad revisor



SE BankID - 62125f1f-3c78-448b-9b37-2b33ddce014f

2025060210037

Document ID: a14fa07d-1d41-4ec9-9f4d-55abc08db1b1

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova HK AB, org. nr 556838-5966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova HK AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova HK 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.

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 HK AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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.

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 för Brinova HK AB för år 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 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 HK AB enligt god revisors sed 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Camilla Alm Andersson

Auktoriserad revisor

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."

CAMILLA IRÉNE ALM ANDERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: ca596532bb77d9[...]6500444474fce

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-05-15 07:34:52 UTC



2025060210040

Penneo dokumentnyckel: RR6VX-YD41V-JYWK2-L36B1-6YY1V-48CA5

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.