

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	3
Balansräkning - koncern	4
Förändring eget kapital - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderbolaget	8
Balansräkning - moderbolaget	9
Förändring eget kapital - moderbolaget	11
Tilläggsupplysningar	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 25 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 25 april 2024

Fredrik Westin
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	3
Balansräkning - koncern	4
Förändring eget kapital - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderbolaget	8
Balansräkning - moderbolaget	9
Förändring eget kapital - moderbolaget	11
Tilläggsupplysningar	12



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR UPPLANDS BRO BROGÅRDS ETAPP 2 AB

Styrelsen för Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget förvaltar aktier i bolagen Tegelhagen Holding 7 AB, org nr 559082-3620, Tegelhagen Holding 8 AB, org nr 559082-3604, Tegelhagen Holding 9 AB, org nr 559082-3588 samt Upplands Bro Brogårds Etapp 2 Produktion AB, org nr 559285-5216.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 fick vi uppleva skenande inflation och kraftigt stigande räntor. De nya marknadsförutsättningar som började råda från föregående år har fortsatt under 2023 med kostnadsökningar på entreprenader, dyrare finansiering och höjda avkastningskrav.

Bolaget har den 31 augusti 2023 sålt bolaget Bro Mälarstrand 36 AB, org nr 559080-9397 till Magnolia Fastighetsförvaltning 101 AB, org nr 559341-6083.

Under året har samtliga etapper färdigställt i projektet för fastigheten Upplands-Bro Brogård 1:170 som avser fem byggnader för flerbostadshus i Upplands Bro kommun och påbörjat uthyrning av 116 hyresrätter.

Under året har viss uthyrning påbörjats i projektet för fastigheten Upplands-Bro Brogård 1:175 som avser flerbostadshus i Upplands Bro kommun. Färdigställande och sista inflyttning är planerad till slutet av år 2024.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 9 550 tkr.

Inga övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden.



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Ägarförhållanden

Bolaget är ett Joint Venture som ägs till 50% av Magnolia Projekt 522 AB, org nr 559147-9281, samt till 50% av Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (koncernen)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	15 739	4 723	-	-
Resultat e. finansiella poster	-19 078	-45 580	-19 740	-23 253
Eget kapital	-31 520	-11 579	4 350	24 090
Balansomslutning	839 748	827 575	603 734	369 613

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 388 558
årets vinst	30 670 100
	<u>34 058 658</u>

disponeras så att

i ny räkning balanseras	34 058 658
	<u>34 058 658</u>

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



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	15 739	4 723
Summa rörelsens intäkter		15 739	4 723
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-10 114	-4 574
Administrationskostnader		-2 124	-1 241
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 545	-1 330
Resultat vid avyttring av fastigheter	12	55 508	-
Summa rörelsens kostnader		37 725	-7 145
Rörelseresultat	5	53 464	-2 422
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-72 554	-43 158
Summa finansiella poster		-72 542	-43 158
Resultat efter finansiella poster		-19 078	-45 580
Resultat före skatt		-19 078	-45 580
Skatt på årets resultat	10, 11	-945	-349
ÅRETS RESULTAT		-20 023	-45 929
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-20 023	-45 929



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	293 740	303 254
Pågående fastighetsarbeten	13	352 500	317 364
Summa materiella anläggningstillgångar		646 240	620 618
Summa anläggningstillgångar		646 240	620 618
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	14	111 974	94 962
Summa varulager mm		111 974	94 962
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		23	23
Aktuella skattefordringar		2 861	-
Övriga fordringar		13 625	13 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 891	408
Summa kortfristiga fordringar		22 400	14 250
Kassa och bank	20	59 134	97 745
Summa omsättningstillgångar		193 508	206 957
SUMMA TILLGÅNGAR		839 748	827 575



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		81 124	81 042
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-112 694	-92 671
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-31 520	-11 579
Summa eget kapital		-31 520	-11 579
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	16, 17	12 256	14 006
Summa avsättningar		12 256	14 006
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	168 217	275 165
Summa långfristiga skulder		168 217	275 165
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		161 000	-
Leverantörsskulder		25 781	43 426
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		491 976	504 510
Skatteskulder		-	524
Övriga kortfristiga skulder		118	140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	11 920	1 383
Summa kortfristiga skulder		690 795	549 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		839 748	827 575

2024051402010



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	51 042	-46 742	0	4 350
Erhållna aktieägartillskott		30 000			30 000
Årets resultat			-45 929	-	-45 929
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	81 042	-92 671	0	-11 579
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	81 042	-92 671	0	-11 579
Erhållna aktieägartillskott		82			82
Årets resultat			-20 023	-	-20 023
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	81 124	-112 694	0	-31 520



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		53 464	-2 422
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		5 545	1 330
Resultat avyttring fastigheter		-55 508	-
Erhållen ränta		12	-
Erlagd ränta		-17 561	-6 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-14 048	-7 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-5 289	1 365
Förändring av rörelseskulder		-13 042	18 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-32 379	12 380
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-239 548	-221 975
Avyttring av fastigheter		244 182	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 634	-221 975
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		82	-
Upptagna lån hos kreditinstitut		202 528	185 156
Amortering lån hos kreditinstitut		-148 476	-
Upptagna aktieägarlån		-	29 000
Amortering av aktieägarlån		-65 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 866	214 156
Årets kassaflöde		-38 611	4 561
Likvida medel vid årets början		97 745	93 184
Likvida medel vid årets slut	20	59 134	97 745



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 021	3 634
Summa rörelsens intäkter		6 021	3 634
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-6 027	-3 634
Summa rörelsens kostnader		-6 027	-3 634
Rörelseresultat	5	-6	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	68 246	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 041	14 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-56 014	-38 533
Summa finansiella poster		36 273	-24 125
Resultat efter finansiella poster		36 267	-24 125
Bokslutsdispositioner	9	-5 596	-9 805
Resultat före skatt		30 671	-33 930
Skatt på årets resultat	10, 11	-	-
ÅRETS RESULTAT		30 671	-33 930

2024051402013



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	264 817	264 829
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 817	264 829
Summa anläggningstillgångar		264 817	264 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		241 287	250 580
Aktuella skattefordringar		148	112
Övriga fordringar		-	137
Summa kortfristiga fordringar		241 435	250 829
Kassa och bank		20 794	29 548
Summa omsättningstillgångar		262 229	280 377
SUMMA TILLGÅNGAR		527 046	545 206



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 388	37 236
Årets resultat		30 671	-33 930
Summa fritt eget kapital		34 059	3 306
Summa eget kapital		34 109	3 356
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		477	668
Skulder till koncernföretag		-	36 080
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		491 976	504 510
Övriga kortfristiga skulder		79	274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	405	318
Summa kortfristiga skulder		492 937	541 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		527 046	545 206

2024051402015



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital					
2022-01-01	50	0	26 269	-19 033	7 286
Disposition enligt årsstämman			-19 033	19 033	0
Erhållet aktieägartillskott			30 000		30 000
Årets resultat				-33 930	-33 930
Utgående eget kapital					
2022-12-31	50	0	37 236	-33 930	3 356
Ingående eget kapital					
2023-01-01	50	0	37 236	-33 930	3 356
Disposition enligt årsstämman			-33 930	33 930	0
Erhållet aktieägartillskott			82		82
Årets resultat				30 671	30 671
Utgående eget kapital					
2023-12-31	50	0	3 388	30 671	34 109



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402017

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Siffrorna i rapporten baseras på ekonomisystemet som är i kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundande heltal. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstandelarna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Konsolidering sker enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som ett transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Dotterföretag konsolideras från den dag då bestämmande inflytande uppnås och konsolidering upphör från den dag då bestämmande inflytande upphör. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

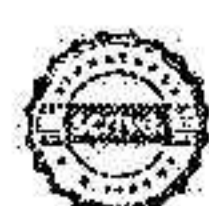
Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402018

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar**Fastigheter**

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Pågående fastighetsarbeten

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402019

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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 realiserar, 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.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402020

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Koncernen		
Nettoomsättning per verksamhetsgren	2023	2022
Bostäder	15 739	4 723
Summa	15 739	4 723
Nettoomsättning per geografisk marknad		
	2023	2022
Upplands Bro	15 739	4 723
Summa	15 739	4 723

Not 4 Fastighetskostnader/Administrationskostnader

Koncernen	2023	2022
Mediakostnader	-3 349	-1 403
Drift- och fastighetsskötsel	-1 913	-335
Löpande underhåll	-174	-14
Fastighetsskatt	-303	-711
Försäkringar och fastighetsadministration	-4 375	-2 111
Summa	-10 114	-4 574



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402021

Fortsättning Not 4 Fastighetskostnader/Administrationskostnader

Arvode och kostnadsersättning till revisor

I Administrationskostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-245	-230
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
Summa	-245	-230

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Moderbolaget	2023	2022
Administrationskostnader	-1 358	-685
Revisionsarvodena	-245	-230
Övriga externa kostnader	-4 424	-2 719
Summa	-6 027	-3 634

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

Moderbolaget	2023	2022
Inköp	0,0%	0,0%
Försäljning	100,0%	100,0%

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	77 808	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-9 562	-
Summa	68 246	0

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402022

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	12	-
Summa	12	0
Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	24 038	14 408
Ränteintäkter, övriga	3	0
Summa	24 041	14 408

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Räntekostnader, intresseföretag	-52 466	-36 634
Räntekostnader, byggnadskreditiv	-17 977	-5 736
Räntekostnader, övriga	-216	-8
Övriga finansiella kostnader	-1 895	-780
Summa	-72 554	-43 158
Moderbolaget	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-3 547	-1 820
Räntekostnader, intresseföretag	-52 466	-36 634
Övriga finansiella kostnader	-1	-79
Summa	-56 014	-38 533

Not 9 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	2 404	-
Lämnade koncernbidrag	-8 000	-9 805
Summa	-5 596	-9 805

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-945	-349
Summa	-945	-349



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

2024051402023

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-19 078		-45 580
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	3 930	20,6%	9 389
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-81%	-15 515	-18%	-8 424
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	62%	11 794	0%	-
Skatteeffekt ej redovisade underskottsavdrag	-6%	-1 154	-3%	-1 314
Redovisad effektiv skatt	-5%	-945	-1%	-349
Moderbolaget	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		30 671		-33 930
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-6 318	20,6%	6 990
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	28%	-8 557	-14%	-4 595
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnad	-52%	16 029	-1%	-372
Skatteeffekt ej redovisade underskottsavdrag	4%	-1 154	-6%	-2 023
Redovisad effektiv skatt	0%	0	0%	0

Not 12 Byggnader och mark

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	304 584	254 824
Nyanskaffningar	4 771	-
Försäljningar och utrangeringar	-195 874	-
Omklassificeringar	-	-94 962
Aktiveringar	182 629	144 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 110	304 584
Ingående avskrivningar enligt plan	-1330	-
Försäljningar och utrangeringar	4 505	-
Årets avskrivningar enligt plan	-5 545	-1 330
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 370	-1 330
Utgående redovisat värde byggnader och mark	293 740	303 254

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 758 215 (912 840) tkr. Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämnings mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	317 364	240 111
Investeringar	217 765	221 975
Aktiveringar	-182 629	-144 722
Utgående redovisat värde	352 500	317 364

Not 14 Omsättningsfastigheter

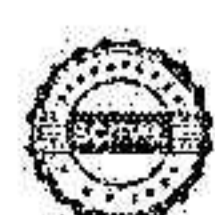
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	94 962	-
Investeringar	17 012	-
Omklassificeringar	-	94 962
Utgående redovisat värde	111 974	94 962

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	5 891	408
Summa	5 891	408

Not 16 Uppskjutna skatteskulder

Koncernen 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	12 256	12 256
Netto uppskjuten skatteskuld	0	12 256	12 256
Koncernen 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	14 006	14 006
Netto uppskjuten skatteskuld	0	14 006	14 006



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Not 17 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen				
2023-12-31	årets ingång	resultaträkningen	försäljning	årets utgång
Byggnader och mark	14 006	945	-2 695	12 256
Summa	14 006	945	-2 695	12 256
2022-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv/försäljning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	13 657	349	-	14 006
Summa	13 657	0	0	14 006

Not 18 Långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
- förfall mellan ett och fem år efter balansdagen	168 217	275 165
- förfall senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	168 217	275 165

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	2 527	-
Förutbetalda hyresintäkter	855	1 065
Övriga poster	8 538	318
Summa	11 920	1 383
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	405	318
Summa	405	318

Not 20 Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	59 134	97 745
Summa	59 134	97 745

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Not 21 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	264 829	260 270
Förvärv	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	9 550	4 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 379	264 829
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-9 562	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 562	0
Utgående redovisat värde	264 817	264 829

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Tegelhagen Holding 7 AB	500	100,0%	77 756
Tegelhagen Holding 8 AB	500	100,0%	82 013
Tegelhagen Holding 9 AB	500	100,0%	102 372
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 Produktion A	250	100,0%	2 676
			264 817

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Tegelhagen Holding 7 AB	559082-3620	Stockholm
Tegelhagen Holding 8 AB	559082-3604	Stockholm
Tegelhagen Holding 9 AB	559082-3588	Stockholm
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 Produktion AB	559285-5216	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och</i>		
Fastighetsinteckning	401 000	322 000
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	401 000	322 000
Summa ställda säkerheter	401 000	322 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget Bro Mälarstrand 37 AB, org nr 559080-9371, har den 20 mars 2024 sålts till Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB, org nr 559322-6771.



Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB
559175-4915

Not 24 Disposition av vinst eller förlust, moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 388 558
årets vinst	30 670 100
	<u>34 058 658</u>
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	34 058 658
	<u>34 058 658</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Johan Tengelin
Styrelseordförande

Fredrik Westin

Patrik Hall

Sara Macdonald

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515949893

Dokument

4528 ÅR Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB 2023 inkl
koncernredovisning
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-23 17:50:15 CEST (+0200) av Pär
Flygare (PF)
Färdigställt 2024-04-25 14:47:29 CEST (+0200)

Initierare

Pär Flygare (PF)
Amblin AB
Org. nr 556689-5800
par.flygare@amblin.se

Signerare

Sara MacDonald (SM)
Personnummer 19750225-3904
sara.macdonald@heimstaden.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
H M Malmberg Mac-Donald"
Signerade 2024-04-23 18:08:59 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
Personnummer 19711024-0251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2024-04-25 14:47:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515949893

2024051402029

Johan Tengelin (JT)

Personnummer 19700217-4857

johan.tengelin@magnoliabostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN TENGELIN"

Signerade 2024-04-23 21:13:25 CEST (+0200)

Fredrik Westin (FW)

Personnummer 19730626-5518

fredrik.westin@magnoliabostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK WESTIN"

Signerade 2024-04-24 13:29:37 CEST (+0200)

Patrik Hall (PH)

Personnummer 19651111-3919

patrik.hall@heimstaden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PATRIK HALL"

Signerade 2024-04-24 13:51:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB, org.nr 559175-4915

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolaget och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och för koncernen kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024051402032

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."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 12:52:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: HZMVX-QZNBX-EILEL-461MD-F6QGN-QOTJX