

# Årsredovisning

för

## Brandtornet Aktiebolag

556352-8826

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Joachim Nilforsen, Styrelseledamot  
2024-04-25

Styrelsen och verkställande direktören för Brandtornet Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har som målsättning att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella lokaler och bostäder samt ha en hög servicenivå mot våra hyresgäster. Bolaget har som finansiellt mål att skapa långsiktigt stabila och växande kassaflöden. Fastigheterna skall ha hög kvalitet och ett centralt läge i Jönköping.

Företaget har sitt säte i Jönköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	20 745	19 390	19 288	19 831
Resultat efter finansiella poster	6 103	113	46 562	19 257
Soliditet (%)	19,4	27,0	53,8	49,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000 000	8 037 745	1 000 000	29 571 374	1 649 831	<b>45 258 950</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-24 534 000		<b>-24 534 000</b>
Balanseras i ny räkning				1 649 831	-1 649 831	<b>0</b>
Avskrivning på uppskrivning		-68 377		68 377		<b>0</b>
Årets resultat					5 537 510	<b>5 537 510</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>7 969 368</b>	<b>1 000 000</b>	<b>6 755 582</b>	<b>5 537 510</b>	<b>26 262 460</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 755 582
årets vinst	5 537 510
	<b>12 293 092</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 293 092
	<b>12 293 092</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		20 745 195	19 389 636
Övriga rörelseintäkter		292 712	18 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 037 907</b>	<b>19 407 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 042 773	-10 965 037
Personalkostnader	2	0	-348 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 743	-4 958 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 397 516</b>	<b>-16 271 460</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 640 391</b>	<b>3 136 376</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 406 839	5 405
Räntekostnader		-4 944 387	-3 028 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 537 548</b>	<b>-3 023 593</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 102 843</b>	<b>112 783</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		395 500	2 375 000
Förändring av överavskrivningar		109 406	81 362
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>504 906</b>	<b>2 456 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 607 749</b>	<b>2 569 145</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 070 239	-919 314
<b>Årets resultat</b>		<b>5 537 510</b>	<b>1 649 831</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	135 126 402	136 302 888
Inventarier, verktyg och installationer	4	901 265	993 490
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 027 667</b>	<b>137 296 378</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	67 700	67 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 700</b>	<b>67 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 095 367</b>	<b>137 364 078</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 878	4 722
Fordringar hos koncernföretag		0	23 534 000
Övriga fordringar		1 297	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315 329	344 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>340 504</b>	<b>23 883 256</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 457 900	8 643 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 457 900</b>	<b>8 643 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 798 404</b>	<b>32 526 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 893 771</b>	<b>169 890 334</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Uppskrivningsfond	7	7 969 368	8 037 745
Reservfond		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 969 368</b>	<b>14 037 745</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		6 755 582	29 571 374
Årets resultat		5 537 510	1 649 831
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 293 091</b>	<b>31 221 205</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 262 459</b>	<b>45 258 950</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		599 269	708 675
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>599 269</b>	<b>708 675</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	105 177 993	106 613 917
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>105 177 993</b>	<b>106 613 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 435 924	1 435 924
Förskott från kunder		1 000 213	2 127 693
Leverantörsskulder		665 240	572 379
Skulder till koncernföretag		1 786 093	11 881 379
Skatteskulder		216 891	57 992
Övriga skulder		303 889	357 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 800	875 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 854 050</b>	<b>17 308 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 893 771</b>	<b>169 890 334</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 102 950	119 102 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 102 950</b>	<b>119 102 950</b>
Ingående avskrivningar	-26 091 297	-24 983 188
Årets avskrivningar	-1 108 109	-1 108 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 199 406</b>	<b>-26 091 297</b>
Ingående uppskrivningar	43 291 235	46 980 122
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	0	-3 620 510
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-68 377	-68 377
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>43 222 858</b>	<b>43 291 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 126 402</b>	<b>136 302 888</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 465 534	3 593 284
Inköp	86 032	100 500
Försäljningar/utrangeringar	0	-228 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 551 566</b>	<b>3 465 534</b>
Ingående avskrivningar	-2 472 044	-2 539 245
Försäljningar/utrangeringar	0	228 250
Årets avskrivningar	-178 257	-161 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 650 301</b>	<b>-2 472 044</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>901 265</b>	<b>993 490</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	39 655 006
Inköp/Lämnade aktieägartillskott	0	0
Försäljningar	0	0
Sakvärdesutdelning		-39 655 006
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	67 700	67 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 700</b>	<b>67 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 700</b>	<b>67 700</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	8 037 745	8 106 122
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-68 377	-68 377
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 969 368</b>	<b>8 037 745</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	99 434 297	100 870 221
	<b>99 434 297</b>	<b>100 870 221</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

Styrelsen bedömer att det inte finns några eventualförpliktelser.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	134 151 000	134 151 000
	<b>134 151 000</b>	<b>134 151 000</b>

**Not 11 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till Brandtornet Holding AB, Org. nr 556351-7100, säte Jönköping.

Jönköping 2024-04-24

*Lennart Nilforsen*  
Lennart Nilforsen  
Ordförande

*Michael Nilforsen*  
Michael Nilforsen

*Jakob Nilforsen*  
Jakob Nilforsen

*Jonathan Nilforsen*  
Jonathan Nilforsen

*Joachim Nilforsen*  
Joachim Nilforsen  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

Grant Thornton Sweden AB

*Klas Lagerqvist*  
Klas Lagerqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brandtornet Aktiebolag, Org.nr. 556352-8826

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brandtornet Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brandtornet Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Brandtornet Aktiebolag 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## 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 Brandtornet Aktiebolag för år 2023 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 Brandtornet Aktiebolag 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Jönköping den 24 april 2024

Grant Thornton Sweden AB

*Klas Lagerqvist*  
Klas Lagerqvist

Auktoriserad revisor