

Årsredovisning

för

Brandtornet Aktiebolag

556352-8826

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-20.

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

2023-04-24

Styrelsen och verkställande direktören för Brandtornet Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det varit en extra bolagsstämma där det beslutades om en sakvärdesutdelning av alla ägda dotterbolag till moderbolaget Brandtornet Holding AB, org nr 556351-7100, säte Jönköping.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 19 390 | 19 288 | 19 831 | 19 766 |
| Resultat efter finansiella poster | 113 | 46 562 | 19 257 | 23 582 |
| Soliditet (%) | 27,0 | 53,8 | 49,3 | 44,6 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 000 000 | 8 106 122 | 1 000 000 | 73 067 318 | 47 680 185 | 134 853 625 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | | |
| Utdelning | | | | -91 244 506 | | -91 244 506 |
| Balanseras i ny räkning | | | | 47 680 185 | -47 680 185 | 0 |
| Avskrivning på uppskrivning | | -68 377 | | 68 377 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 1 649 831 | 1 649 831 |
| Belopp vid årets utgång | 5 000 000 | 8 037 745 | 1 000 000 | 29 571 374 | 1 649 831 | 45 258 950 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 29 571 374 |
| årets vinst | 1 649 831 |
| | 31 221 205 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 31 221 205 |
| | 31 221 205 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 19 389 636 | 19 287 780 |
| Övriga rörelseintäkter | | 18 200 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 19 407 836 | 19 287 780 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -10 965 037 | -12 261 859 |
| Personalkostnader | 2 | -348 378 | -337 758 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 958 045 | -1 511 944 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -4 529 215 |
| Summa rörelsekostnader | | -16 271 460 | -18 640 776 |
| Rörelseresultat | | 3 136 376 | 647 004 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 0 | 48 508 068 |
| Ränteintäkter | | 5 405 | 111 |
| Räntekostnader | | -3 028 998 | -2 592 910 |
| Summa finansiella poster | | -3 023 593 | 45 915 269 |
| Resultat efter finansiella poster | | 112 783 | 46 562 273 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 2 375 000 | 2 496 000 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -866 000 |
| Förändring av överavskrivningar | | 81 362 | 60 134 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 2 456 362 | 1 690 134 |
| Resultat före skatt | | 2 569 145 | 48 252 407 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -919 314 | -572 222 |
| Årets resultat | | 1 649 831 | 47 680 185 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 136 302 888 | 141 099 884 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 993 490 | 1 054 039 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 137 296 378 | 142 153 923 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | 0 | 39 655 006 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 67 700 | 67 700 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 67 700 | 39 722 706 |
| Summa anläggningstillgångar | | 137 364 078 | 181 876 629 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 722 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 23 534 000 | 39 364 000 |
| Övriga fordringar | | 371 | 249 777 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 344 163 | 315 290 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 23 883 256 | 39 929 067 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 8 643 000 | 29 829 183 |
| Summa kassa och bank | | 8 643 000 | 29 829 183 |
| Summa omsättningstillgångar | | 32 526 256 | 69 758 250 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 169 890 334 | 251 634 879 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Uppskrivningsfond | 8 | 8 037 745 | 8 106 122 |
| Reservfond | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 14 037 745 | 14 106 122 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 29 571 374 | 73 067 318 |
| Årets resultat | | 1 649 831 | 47 680 185 |
| Summa fritt eget kapital | | 31 221 205 | 120 747 503 |
| Summa eget kapital | | 45 258 950 | 134 853 625 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Ackumulerade överavskrivningar | | 708 675 | 790 037 |
| Summa obeskattade reserver | | 708 675 | 790 037 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 106 613 917 | 108 091 946 |
| Summa långfristiga skulder | | 106 613 917 | 108 091 946 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 435 924 | 1 435 924 |
| Förskott från kunder | | 2 127 693 | 2 643 749 |
| Leverantörsskulder | | 572 379 | 2 181 456 |
| Skulder till koncernföretag | | 11 881 379 | 743 263 |
| Skatteskulder | | 57 992 | 0 |
| Övriga skulder | | 357 767 | 326 734 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 875 658 | 568 145 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 308 792 | 7 899 271 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 169 890 334 | 251 634 879 |

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 |

Not 2 Medelantalet anställda

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------|-------------------|
| Anteciperad utdelning | 0 | 30 000 000 |
| Resultat vid avyttringar | 0 | 18 508 068 |
| | 0 | 48 508 068 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 119 102 950 | 128 930 840 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -9 827 890 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 119 102 950 | 119 102 950 |
| Ingående avskrivningar | -24 983 188 | -26 548 394 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 2 673 315 |
| Årets avskrivningar | -1 108 109 | -1 108 109 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 091 297 | -24 983 188 |
| Ingående uppskrivningar | 46 980 122 | 50 114 139 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -3 065 640 |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | -3 620 510 | 0 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -68 377 | -68 377 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 43 291 235 | 46 980 122 |
| Utgående redovisat värde | 136 302 888 | 141 099 884 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 593 284 | 3 500 801 |
| Inköp | 100 500 | 92 483 |
| Försäljningar/utrangeringar | -228 250 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 465 534 | 3 593 284 |
| Ingående avskrivningar | -2 539 245 | -2 203 787 |
| Försäljningar/utrangeringar | 228 250 | 0 |
| Årets avskrivningar | -161 049 | -335 458 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 472 044 | -2 539 245 |
| Utgående redovisat värde | 993 490 | 1 054 039 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 655 006 | 38 745 006 |
| Inköp/Lämnade aktieägartillskott | 0 | 960 000 |
| Försäljningar | 0 | -50 000 |
| Sakvärdesutdelning | -39 655 006 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 39 655 006 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 39 655 006 |

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 67 700 | 67 700 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 700 | 67 700 |
| Utgående redovisat värde | 67 700 | 67 700 |

Not 8 Uppskrivningsfond

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 106 122 | 8 174 499 |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -68 377 | -68 377 |
| Belopp vid årets utgång | 8 037 745 | 8 106 122 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 100 870 221 | 102 348 250 |
| | 100 870 221 | 102 348 250 |

Not 10 Eventualförpliktelser

Styrelsen bedömer att det inte finns några eventualförpliktelser.

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 134 151 000 | 134 151 000 |
| | 134 151 000 | 134 151 000 |

Not 12 Uppgifter om moderföretag

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

Jönköping 2023-04-20

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 2023-04-20

Grant Thornton Sweden AB

Klas Lagerqvist
Klas Lagerqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brandtornet Aktiebolag, org.nr 5563528826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brandtornet Aktiebolag för år 2022.

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 2022 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brandtornet Aktiebolag enligt god revisorsd 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.

Jönköping den 20 april 2023

Grant Thornton Sweden AB

Klas Lagerqvist
Klas Lagerqvist

Auktoriserad revisor