

ÅRSREDOVISNING

för

Brovägen Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556550-0104

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.

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
Magnus Fagerström, Styrelseledamot
2026-05-07

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Brovägen Fastigheter AB äger fastigheten Venus 1, belägen i Norrtälje kommun.

Säte

Företagets säte är Norrtälje Kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 618 672	3 402 813	3 342 238	3 266 541	3 086 792
Res. efter finansiella poster	1 396 238	920 215	798 391	728 702	1 015 816
Soliditet (%)	19,36	18,63	15,47	6,18	6,05

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 776 739	651 308	3 548 047
Balanseras i ny räkning			651 308	-651 308	0
Årets resultat				123 012	123 012
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	3 428 047	123 012	3 671 059

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	3 428 047
årets vinst	123 012
	<u>3 551 059</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	3 551 059
	<u>3 551 059</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brovägen Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556550-0104

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	<u>3 618 672</u>	<u>3 402 813</u>
	3 618 672	3 402 813
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-1 881 722	-1 863 121
Övriga externa kostnader	-23 964	-25 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-169 792</u>	<u>-169 793</u>
	-2 075 478	-2 058 687
Rörelseresultat	1 543 194	1 344 126
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	264	24 861
Ränteintäkter från koncernföretag	376 000	346 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-523 220</u>	<u>-794 772</u>
	-146 956	-423 911
Resultat efter finansiella poster	1 396 238	920 215
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	<u>-1 240 000</u>	<u>-100 000</u>
	-1 240 000	-100 000
Resultat före skatt	156 238	820 215
Skatt på årets resultat	-33 226	-168 907
Årets resultat	<u>123 012</u>	<u>651 308</u>

Brovägen Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556550-0104

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 597 349	8 767 141
Byggnadsinventarier	4	0	0
Pågående nyanläggningar	5	<u>20 366</u>	<u>0</u>
		8 617 715	8 767 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	<u>8 690 808</u>	<u>9 100 324</u>
		8 690 808	9 100 324
Summa anläggningstillgångar		17 308 523	17 867 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 495	1 250
Aktuell skattefordran		47 814	0
Övriga fordringar		0	5 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>67 077</u>	<u>70 081</u>
		123 386	77 013
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 529 200</u>	<u>1 093 280</u>
Summa kassa och bank		1 529 200	1 093 280
Summa omsättningstillgångar		1 652 586	1 170 293
SUMMA TILLGÅNGAR		18 961 109	19 037 758

Brovägen Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556550-0104

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 428 047	2 776 739
Årets resultat	123 012	651 308
	<u>3 551 059</u>	<u>3 428 047</u>

Summa eget kapital	3 671 059	3 548 047
---------------------------	------------------	------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	612 721	607 795
Summa avsättningar	612 721	607 795

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut	13 371 000	13 656 500
Summa långfristiga skulder	13 371 000	13 656 500

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	286 000	286 000
Leverantörsskulder	115 275	114 599
Aktuella skatteskulder	0	313 520
Övriga skulder	48 425	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	856 629	511 297
Summa kortfristiga skulder	1 306 329	1 225 416

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 961 109	19 037 758
---------------------------------------	-------------------	-------------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	35-125
Byggnadsinventarier	5

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som bolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>11 918 035</u>	<u>11 918 035</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 918 035	11 918 035
	Ingående avskrivningar	-3 150 894	-2 981 101
	Årets avskrivningar	<u>-169 792</u>	<u>-169 793</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 320 686	-3 150 894
	Utgående redovisat värde	<u>8 597 349</u>	<u>8 767 141</u>
	Redovisat värde byggnader	7 489 571	7 659 363
	Redovisat värde mark	<u>1 107 778</u>	<u>1 107 778</u>
		8 597 349	8 767 141
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	21 886 000 16 286 000	22 638 000 17 638 000
Not 4	Byggnadsinventarier	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>794 767</u>	<u>794 767</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	794 767	794 767
	Ingående avskrivningar	<u>-794 767</u>	<u>-794 767</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-794 767	-794 767
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 5	Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Inköp	<u>20 366</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 366	0
	Utgående redovisat värde	<u>20 366</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 100 324	8 323 361
	Tillkommande	0	776 963
	Avgående	-409 516	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 690 808</u>	<u>9 100 324</u>
	Utgående redovisat värde	8 690 808	9 100 324
Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 1 år	0	0
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	1 144 000	1 144 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>12 227 000</u>	<u>12 512 500</u>
		13 371 000	13 656 500
Not 8	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån/skuld om 13 657 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	13 371 000	13 656 500
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	286 000	286 000
	Summa	<u>13 657 000</u>	<u>13 942 500</u>
Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	<u>23 200 000</u>	<u>23 200 000</u>
	Summa ställda säkerheter	23 200 000	23 200 000

Not 10 Upplysning om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, org.nr. 556699-6921, säte Stockholm

Not 11 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Magnus Fagerström

Magnus Fagerström

Verkställande direktör

2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2026.

Fredrik Lundberg

Fredrik Lundberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brovägen Fastigheter Aktiebolag, org.nr 556550-0104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brovägen Fastigheter Aktiebolag för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brovägen Fastigheter Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brovägen Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brovägen Fastigheter Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brovägen Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm
2026-05-06

Fredrik Lundberg
Fredrik Lundberg