

# Årsredovisning

för

## Projekt Styckjunkaren Holding AB

559061-5075

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Projekt Styckjunkaren Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6 - 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30/6 - 2022

  
Thomas Sipos

Styrelsen för Projekt Styckjunkaren Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ska direkt eller indirekt eller genom helägda eller delägda fastighetsbolag, förvärva, förvalta, äga eller avyttra fast egendom.

Projekt Styckjunkaren Holding AB har ingen personal och några löner eller andra ersättningar har inte utgått.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Brommaplan Stockholm 2016 AB, org.nr 559040-9404, med säte i Stockholm. Bolaget är moderbolag till det helägda dotterbolaget Anita Holding AB, 559094-8625. Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Revelop Brommaplan AB, 559136-7213.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | 1           | -572        | -359        | 28 655      |
| Soliditet (%)                     | 100,0       | 10,6        | 35,4        | 12,8        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

|                                                  | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 55 000                    | 104 350                        | 66 063                    | 225 413       |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                           | 66 063                         | -66 063                   | 0             |
| Årets resultat                                   |                           |                                | 8 634                     | 8 634         |
| Belopp vid årets utgång                          | 55 000                    | 170 413                        | 8 634                     | 234 047       |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 170 412        |
| årets vinst            | 8 634          |
|                        | <b>179 046</b> |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 179 046        |
|                        | <b>179 046</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

0

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

0

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

0

-699

Summa rörelsekostnader

0

-699

Rörelseresultat

0

-699

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

21 857

2 131

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-20 418

-2 004

Summa finansiella poster

1 439

127

Resultat efter finansiella poster

1 439

-572

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

7 195

66 635

Summa bokslutsdispositioner

7 195

66 635

Resultat före skatt

8 634

66 063

Årets resultat

8 634

66 063

2022071158828

Penneo dokumentnyclet: QJ0XKA-GEUNG-BKXEE-BKVGQ-VHEND-QAB55

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

50 000

50 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**50 000**

**50 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**50 000**

**50 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

183 745

1 509 843

**Summa kortfristiga fordringar**

**183 745**

**1 509 843**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

400

400

**Summa kassa och bank**

**400**

**400**

**Summa omsättningstillgångar**

**184 145**

**1 510 243**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**234 145**

**1 560 243**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

55 000

55 000

Summa bundet eget kapital

55 000

55 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

170 412

104 350

Årets resultat

8 634

66 063

Summa fritt eget kapital

179 046

170 413

Summa eget kapital

234 046

225 413

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

1 334 731

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

99

99

Summa kortfristiga skulder

99

1 334 830

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**234 145**

**1 560 243**

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

## Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Revelop Brommaplan AB med organisationsnummer 559136-7213 med säte i Stockholm.

## 2020

2 131

2 131

## 2020

-2 004

-2 004

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | 2021-12-31          | 2020-12-31          |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 148 038 374         | 148 038 374         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>148 038 374</b>  | <b>148 038 374</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -147 988 374        | -147 988 374        |
| Årets nedskrivningar                            | 0                   | 0                   |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-147 988 374</b> | <b>-147 988 374</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>50 000</b>       | <b>50 000</b>       |

**Not 6 Eventualförpliktelser**

|                       | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0          | 0          |
|                       | 0          | 0          |

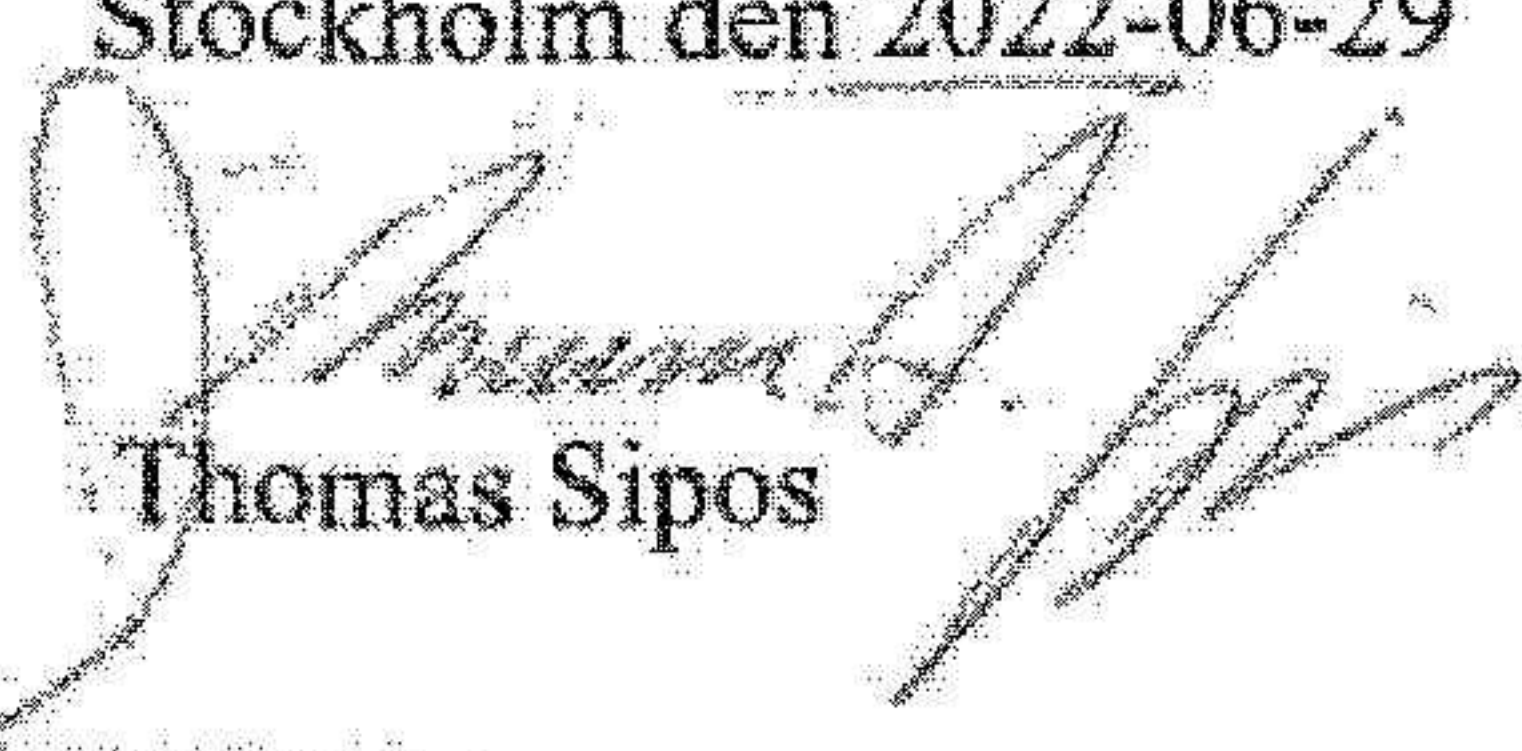
**Not 7 Ställda säkerheter**

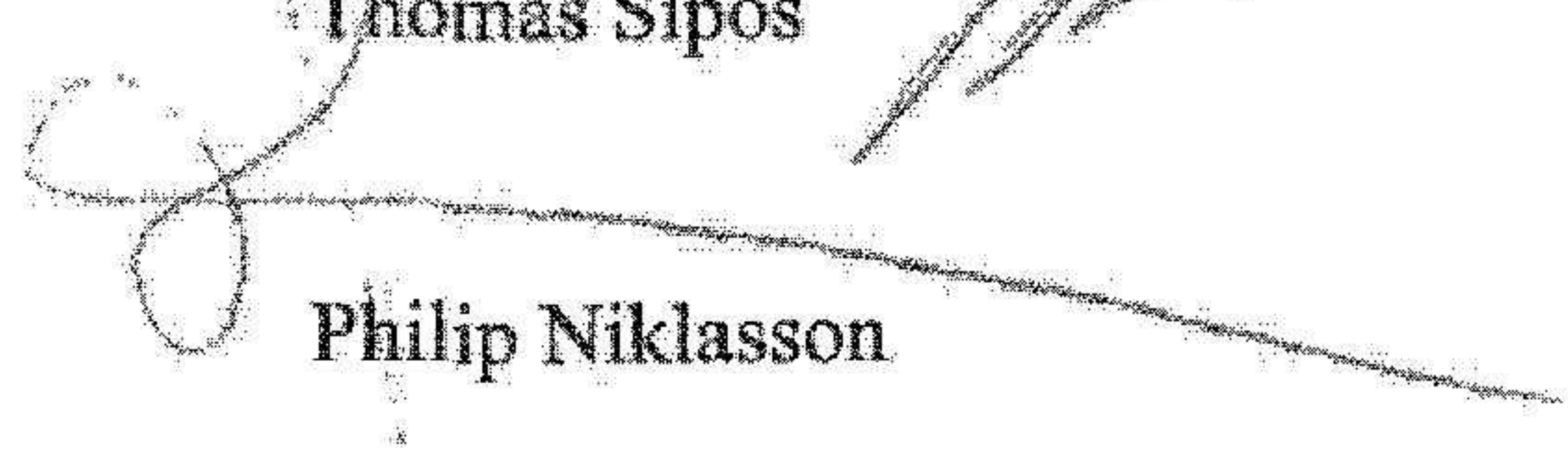
|                    | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | 0          | 0          |
|                    | 0          | 0          |

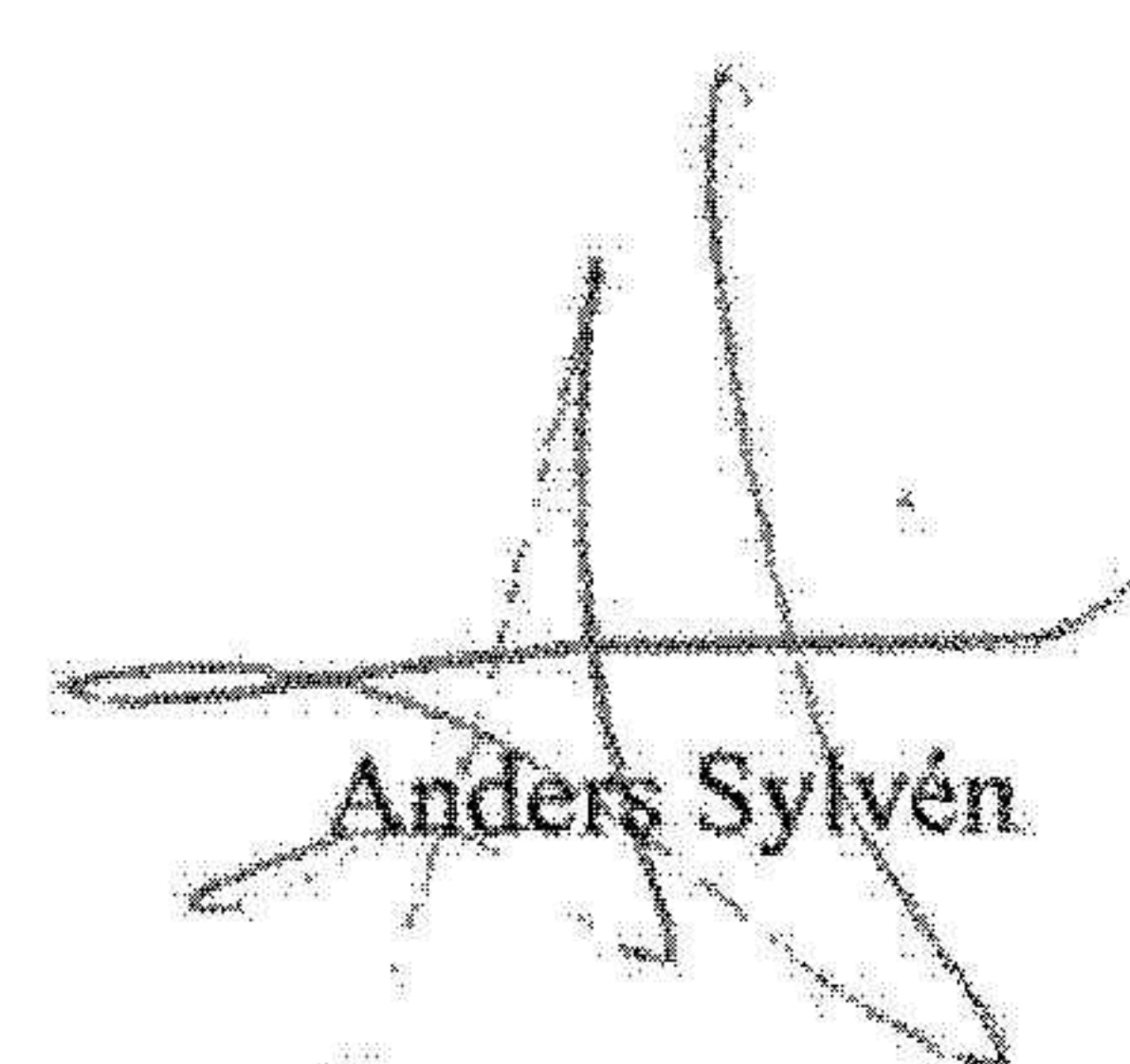
**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen 2021-12-31.

Stockholm den 2022-06-29

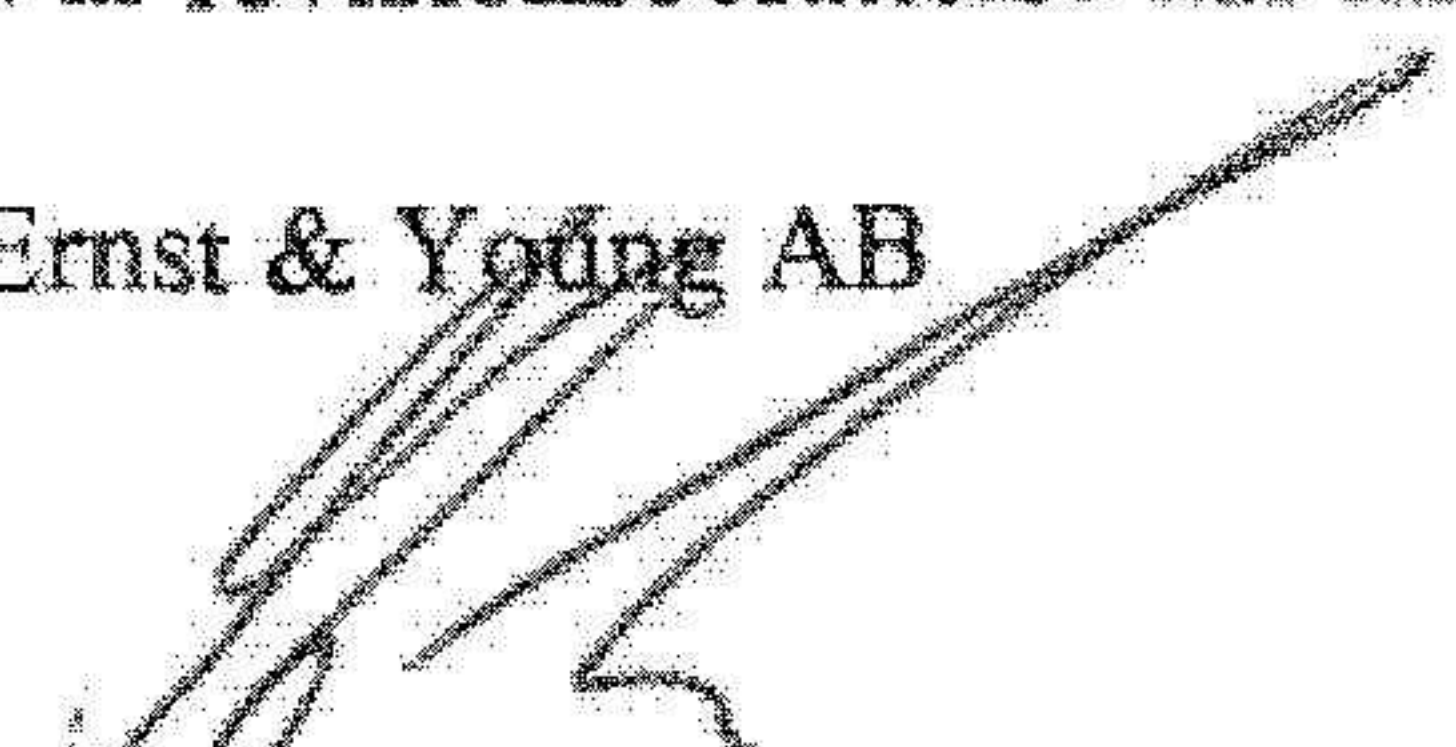
  
Thomas Sipos

  
Philip Niklasson

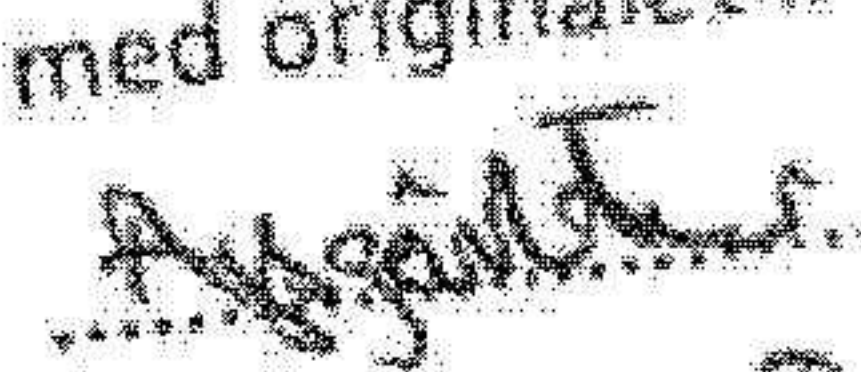
  
Anders Sylvén

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm den 2022-06-30

Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Agneta Turval



Building a better  
working world

2022071158832

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Projekt Styckjunkaren Holding AB, org.nr 559061-5075

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Projekt Styckjunkaren Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Projekt Styckjunkaren Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Projekt Styckjunkaren Holding AB 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Projekt Styckjunkaren Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Projekt Styckjunkaren Holding AB 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 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

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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 09:59:49 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](mailto: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/validate>

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNREDOVISNING**

**för**

**Revelop Brommaplan AB**

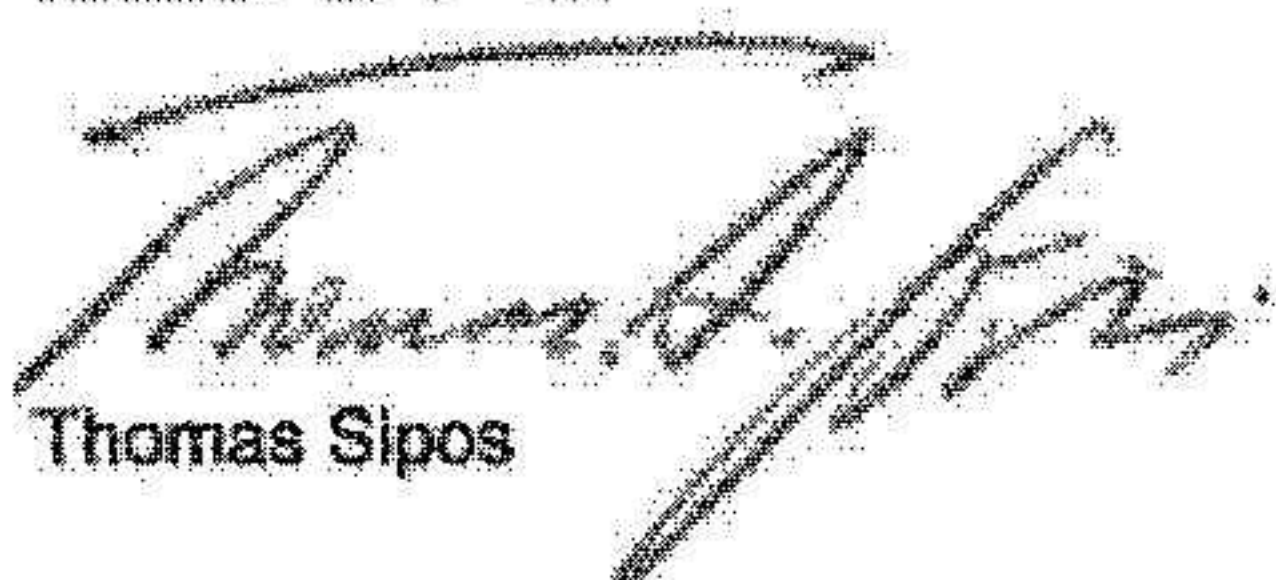
**Org.nr 559136-7213**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Revelop Brommaplan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-30

  
Thomas Sipos

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

**Revelop Brommaplan AB**

**Org.nr 559136-7213**

Styrelsen för Revelop Brommaplan AB får härmed avlämna  
årsredovisning och koncernredovisning för tiden 2021-01-01 - 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Revelop Brommaplan AB (Bolaget) startade sin verksamhet under 2019 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter.

Per bokslutsdagen förvaltar koncernen två helägda fastigheter. Utöver de fastighetsförvaltande dotterbolagen ingår ytterligare fyra helägda dotterbolag i koncernen.

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Revelop Management AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med driftoptimering och värdeskapande underhåll av fastighetsbeståndet fortsatt, bland annat har tekniska uppgraderingar genomförts avseende styrutrustning. Merparten av investeringarna har genomförts inom ramen för det ESG-arbete som bedrivs inom förvaltningen. Därutöver har flera viktiga omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt genomförts.

### Ägarförhållande

Revelop Brommaplan AB ägs till 81% av Grandholm Fastigheter AB, organisationsnummer 556981-8841 med säte i Stockholm.

### Personal

Koncernen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal. Under året har den löpande förvaltningen upphandlats från Revelop Asset Management AB.

### Bolagets förväntade framtida utveckling

Några väsentliga förändringar i fastighetsförvaltningen finns inte planerade. Arbeta med att avveckla de vilande bolagen i bolagsstrukturen fortlöper.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Huvudsakliga risker som förekommer i den verksamhet som bedrivs utgörs av värdering av fastigheter, ränte- och finansieringsrisker samt risker vid genomförande av investeringar och projekt, samt motpartsrisker gentemot hyresgäster. Se vidare not 3.

### Koncernens finansiella utveckling

|                           | 2021    | 2020    | 2019    |
|---------------------------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter (tkr)       | 21 982  | 22 201  | 762     |
| Driftsöverskott (tkr)     | 15 525  | 13 379  | 385     |
| Resultat före skatt (tkr) | 42 168  | 38 899  | 37 658  |
| Balansomslutning (tkr)    | 424 558 | 385 995 | 355 985 |
| Soliditet (%)             | 34%     | 29%     | 20%     |

### Moderbolagets finansiella utveckling

|                        | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)  | 557    | 603    | 120    |
| Balansomslutning (tkr) | 40 366 | 43 562 | 32 252 |
| Soliditet (%)          | 99%    | 99%    | 99%    |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:  
(SEK)

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 39 971 293        |
| årets resultat         | 995               |
|                        | <b>39 972 288</b> |

Styrelsen föreslår att:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 39 972 288        |
|                        | <b>39 972 288</b> |

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur.  
Koncernens resultaträkning och övrigt totalresultat samt balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2022.

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

## Resultaträkning koncernen

|                                         |     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| TSEK                                    | Not |                          |                          |
| Hysesintäkter                           | 4   | 21 982                   | 22 201                   |
| <i>Fastighetskostnader</i>              |     |                          |                          |
| Driftskostnader                         | 5   | -5 307                   | -4 099                   |
| Underhållskostnader                     |     | -1 151                   | -4 723                   |
| <b>Driftsöverskott</b>                  |     | <b>15 525</b>            | <b>13 379</b>            |
| Central administration                  | 7,8 | -1 655                   | -1 642                   |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | 9   | 34 516                   | 33 394                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                  |     | <b>48 386</b>            | <b>45 131</b>            |
| <i>Finansiella poster</i>               |     |                          |                          |
| Finansiella intäkter                    | 11  | 5                        | 2                        |
| Finansiella kostnader                   | 11  | -5 269                   | -5 279                   |
| Värdoförändring räntederivat            | 3   | 235                      | 234                      |
| Ränta på leasingskuld                   | 12  | -1 189                   | -1 189                   |
| <b>Finansnetto</b>                      |     | <b>-6 218</b>            | <b>-6 232</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>              |     | <b>42 168</b>            | <b>38 899</b>            |
| Aktuell skatt                           | 13  | -757                     | -635                     |
| Uppskjuten skatt                        | 13  | -6 543                   | -8 087                   |
| <b>Årets resultat</b>                   |     | <b>34 868</b>            | <b>30 177</b>            |

## Rapport över totalresultat för koncernen

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| TSEK                                 |                          |                          |
| Arets resultat                       | 34 868                   | 30 177                   |
| Arets resultat hänförligt till       |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare             | 34 868                   | 30 177                   |
| Innehav utan bestämmande inflytande  | 0                        | 0                        |
| Övrigt totalresultat hänförligt till |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare             | 34 868                   | 30 177                   |
| Innehav utan bestämmande inflytande  | 0                        | 0                        |

## Balansräkning för koncernen

| TSEK                                         | Not | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 14  | 373 700        | 330 200        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                |                |
| Nyttjanderätter                              | 12  | 33 974         | 33 974         |
| Räntederivat                                 | 3   | 59             | 0              |
| Uppskjuten skattefordran                     | 19  | 4 218          | 4 233          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>411 951</b> | <b>368 408</b> |
| <br>                                         |     |                |                |
| Kundfordringar                               | 15  | 0              | 157            |
| Övriga fordringar                            | 15  | 2 186          | 159            |
| <br>                                         |     |                |                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 1 488          | 2 236          |
| Likvida medel                                | 15  | 8 932          | 15 036         |
| <br>                                         |     |                |                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>12 607</b>  | <b>17 588</b>  |
| <br>                                         |     |                |                |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>424 558</b> | <b>385 995</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

5

## Rapport över kassaflöde för koncernen

|                                                                                       |     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>TSEK</b>                                                                           | Not |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                       |     | 48 386                   | 45 131                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     |                          |                          |
| Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter                                 |     | -34 516                  | -33 394                  |
| Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet                              |     | -                        | 3 986                    |
| Erhållna räntor                                                                       |     | 5                        | 2                        |
| Betalda räntor                                                                        |     | -4 130                   | -5 279                   |
| Betalda tomträttsavgälder                                                             |     | -1 189                   | -1 189                   |
| Betald inkomstskatt                                                                   |     | -1 539                   | -859                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> |     | <b>7 017</b>             | <b>8 398</b>             |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                                  |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                       |     | 305                      | 10 732                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                          |     | 1 777                    | -52 689                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |     | <b>9 099</b>             | <b>-33 559</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                       |     |                          |                          |
| Investeringar i befintligt fastighetsbestånd                                          | 14  | -8 984                   | -4 592                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |     | <b>-8 984</b>            | <b>-4 592</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                      |     |                          |                          |
| Erhållet aktieägartillskott                                                           |     | -                        | 42 900                   |
| Återbetalt aktieägartillskott                                                         |     | -3 000                   | -31 930                  |
| Upptagna lån från kreditinstitut                                                      |     | -                        | 214 500                  |
| Avslutade lån från kreditinstitut                                                     |     | -                        | -179 269                 |
| Amortering av lån från kreditinstitut                                                 |     | -3 218                   | -2 813                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |     | <b>-6 218</b>            | <b>43 388</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                               |     | <b>-6 103</b>            | <b>5 236</b>             |
| Likvida medel vid årets ingång                                                        |     | 15 035                   | 9 799                    |
| Likvida medel vid årets utgång                                                        |     | 8 932                    | 15 035                   |







## Kassaflödesanalys moderbolaget

|                                                                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TSEK</b>                                                                    |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                | -325                     | -25                      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                            | -                        | -                        |
| Erhållna räntor                                                                | 3                        | 3                        |
| Betalda räntor                                                                 | -2                       | -1                       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | -324                     | -23                      |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                           |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                | -1 022                   | 394                      |
| Förändring av rörelseskulder                                                   | 303                      | 270                      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                       | -1 043                   | 641                      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                |                          |                          |
| Lämnat aktieägartillskott till dotterföretag                                   | -                        | -8 694                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                       | 0                        | -8 694                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                               |                          |                          |
| Erhållet aktieägartillskott                                                    | -                        | 42 900                   |
| Återbetalt aktieägartillskott                                                  | -3 000                   | -31 930                  |
| Erhållna koncernbidrag                                                         | 325                      | -                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                      | -2 675                   | 10 970                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                        | <b>-3 719</b>            | <b>2 917</b>             |
| Likvida medel vid årets ingång                                                 | 3 757                    | 840                      |
| Likvida medel vid årets utgång                                                 | 38                       | 3 757                    |

## Not 1 Allmän information

Revelop Brommaplan AB, organisationsnummer 559136-7213, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med sex dotterbolag. Brommaplan Stockholm 2016 AB, organisationsnummer 559040-9404 äger Brommaplan Holding AB, organisationsnummer i 559065-9826, som i sin tur äger två fastighetsbolag i Bromma i västra Stockholm. Brommaplan Stockholm 2016 AB äger även Projekt Styckjunkaren AB, 559061-5075 som i sin tur äger Anita Holding AB, 559094-8626. Bolagets adress är Låstmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

## Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC så som de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter.

Koncernårsredovisning och moderbolagets årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. Årsredovisningen för räkenskapsåret som slutar 31 december 2021 har godkänts av styrelsen enligt det datum som framgår av deras elektroniska signatur och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

I koncernräkenskaperna har värdering av poster skett till anskaffningsvärde utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar som kan säljas vilka värderats till verkligt värde och där värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

### Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav) eller ett försäljningsvärde. De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 15.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

#### Nya standarder som trätt i kraft 2021

De av EU godkända, nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Nya standarder som träder i kraft 2022

Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från 2022 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital.

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Hitintills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

### Intäktsredovisning

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IFRS 16 Leasing. Koncernen har dock identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Koncernens intäkter kommer att delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en utökad upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en väsentligt reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktiägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

### Leasing

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Redovisade nyttjanderättstillgångar har satts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2021. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomtrattsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomtrattsavtals.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är från och med 2021 20,6 % efter beslut av Sveriges riksdag att sänka skattesatsen från 21,4%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Vidare infördes 2019 en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder.

#### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en skattemässig kassaflödesanalys använts där ett kalkymässigt framtida driftsnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet eller per byggnad beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har CBRE anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tillkommande värdehöjande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Baserat på den externa värderingen, gör förvaltarens värderingsfunktion bedömningen om vilket värde som ska redovisas. I sin bedömning har värderingsfunktionen använt sig av CBREs externa värdering.

Resultat av en fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

#### Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### Finansiella instrument

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i nedanföljande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

##### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Värdeförändringar i ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta redovisas löpande i resultatet. Räntekuponger kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

##### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

##### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en driftskostnad.

##### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d.v.s. den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

##### *Beräkning av verkligt värde finansiella instrument*

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

##### *Upplupet anskaffningsvärde*

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

##### *Likvida medel*

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

#### Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

#### Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d.v.s. IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

#### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

#### Leasing

I moderbolaget klassificeras all leasing som operationell oavsett ekonomisk innebörd.







| TSEK                                                          | Koncern       |               | Moderbolag |            |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
|                                                               | 2021          | 2020          | 2021       | 2020       |
| <b>Skattekostnad</b>                                          |               |               |            |            |
| Aktuell skattekostnad                                         | -757          | -635          | 0          | 0          |
| Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader | -6 543        | -8 087        | 0          | 0          |
| <b>Summa skattekostnad</b>                                    | <b>-7 300</b> | <b>-8 722</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    | <b>42 168</b> | <b>38 899</b> | <b>1</b>   | <b>-68</b> |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>                           |               |               |            |            |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (f.g år 21,4 %)       | -8 687        | -8 324        | 0          | 15         |
| Skatt hänförlig till tidigare år                              | 202           | 0             | 0          | 0          |
| Effekt ränteavdrag                                            | 304           | 324           | 0          | 0          |
| Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag                      | 1             | 39            | 0          | -15        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                     | 56            | 62            |            |            |
| Återläggning redovisade avskrivningar                         | 671           | 640           |            |            |
| Skattemässiga avskrivningar                                   | -675          | -649          |            |            |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                    | 827           | -814          | 0          | 0          |
| <b>Summa skattekostnad</b>                                    | <b>-7 300</b> | <b>-8 722</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

| TSEK                               | Koncern        |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde         | 330 200        | 296 200        |
| Investeringar i befintligt bestånd | 8 984          | 606            |
| Värdeförändring                    | 34 516         | 33 394         |
| <i>Utgående ackumulerade</i>       | <b>373 700</b> | <b>330 200</b> |

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflation har antagits till 2 % för kalkylperioden
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 6,9 % och 7,4 %.
- Direktavkastningskraven är mellan 4,8 % till 5,3 %

Vid förändrade värderingsantaganden skulle fastigheternas värdering påverkas enligt nedan:

| Vardeparameter          | Antagande            | Vardepåverkan, Mkr |
|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Direktavkastningskravet | +/- 0,5 procentenhet | -34Mkr/+42Mkr      |
| Marknadshyra            | +/- 10 procent       | +42Mkr/-42Mkr      |
| Kostnader               | +/- 5 procent        | -5Mkr/+5Mkr        |

Det förekommer ett antal arbeten med att reparera, underhålla och anpassa uthyrda lokaler enligt hyresavtalen. Summan av kostnaden för dessa arbeten understiger 10 Mkr.

Enligt låneavtal med kreditinstitut föreligger bl a begränsningar i möjligheten att fritt sälja fastigheterna.



## Not 18 Upplåning

| TSEK                                            | Koncern        |                | Moderbolag |            |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|------------|
|                                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31     | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                     |                |                |            |            |
| Kreditinstitut                                  | 208 065        | 212 087        | 0          | 0          |
| <b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b> | <b>208 065</b> | <b>212 087</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
|                                                 |                |                |            |            |
| Amortering inom 2-5 år                          | 208 065        | 212 087        | 0          | 0          |
|                                                 |                |                |            |            |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                     |                |                |            |            |
| Kreditinstitut                                  | 3 218          | 2 413          | 0          | 0          |
| <b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b> | <b>3 218</b>   | <b>2 413</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Villkor och återbetalningstider

*Kreditfaciliteten från kreditinstitut*

Låntägar av extern finansiering är Brommaplan Holding AB. Krediternas slutfall inträffar 2023-12-16. Faciliteterna löper med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader plus marginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 1,5 %. I facilitetsavtalen finns finansiella åtaganden (så kallade covenant). Dessa åtaganden rör bland annat rätetäckningsgrad och belåningsgrad. Per balansdagen samt per påskriftsdatum har de finansiella åtagandena efterlevts.

## Not 19 Uppskjuten skatt

| TSEK                            | Koncern      |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
|                                 | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
| Skatt avseende:                 |              |              |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b> |              |              |
| Ingående balans                 | 4 233        | 4 244        |
| Underskott                      | -15          | -11          |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>4 218</b> | <b>4 233</b> |

Underskotten i koncernen uppgår per balansdagen till total 20 476 tkr, som i sin helhet ligger till grund för beräkning av den uppskjutna skattefordran. Någon tidsbegränsning för underskotten bedöms ej finnas.

**Uppskjuten skatteskuld**

|                                                                         |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld                                                  |               |               |
| Ingående balans                                                         | 19 600        | 11 524        |
| Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga värde och verkligt värde | 5 346         | 6 879         |
| Obeskattade reserver                                                    | 1 197         | 1 197         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                         | <b>26 144</b> | <b>19 600</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| TSEK                                         | Koncern      |              | Moderbolag |            |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
|                                              | 2021-12-31   | 2020-12-31   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter                   | 4 010        | 4 936        |            |            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 943        | 1 741        | 311        | 34         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>5 953</b> | <b>6 677</b> | <b>311</b> | <b>34</b>  |

## Not 21 Ställda säkerheter

| TSEK                             | Koncern    |            | Mödrbolag  |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Säkerheter för kreditfaciliteter |            |            |            |            |
| Räntebärande skulder             |            |            |            |            |
| Fastighetsinteckningar           | 214 500    | 214 500    | 0          | 0          |
| Summa                            | 214 500    | 214 500    | 0          | 0          |

## Not 22 Eventualförpliktelser

| TSEK                                     | Koncern    |            | Moderbolag |            |
|------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                          | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Borgensåtagande för dotterföretags skuld | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Summa</b>                             | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |



# 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."

## ANDERS SYLVÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19770716xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-06-29 11:29:07 UTC



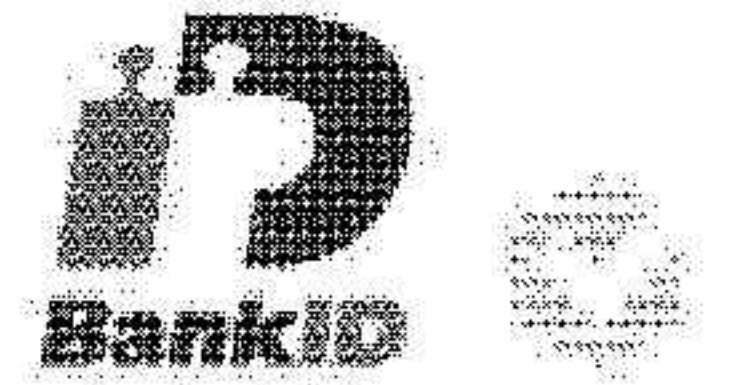
## ANDERS ÅSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19680115xxxx

IP: 194.132.xxx.xxx

2022-06-29 12:18:49 UTC



## Thomas Andreas Sipos

Styrelseordförande

Serienummer: 19750612xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-06-30 09:28:46 UTC



## ROLF TOMAS OTTERUD

Styrelseledamot

Serienummer: 19730719xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2022-06-30 12:57:23 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 läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

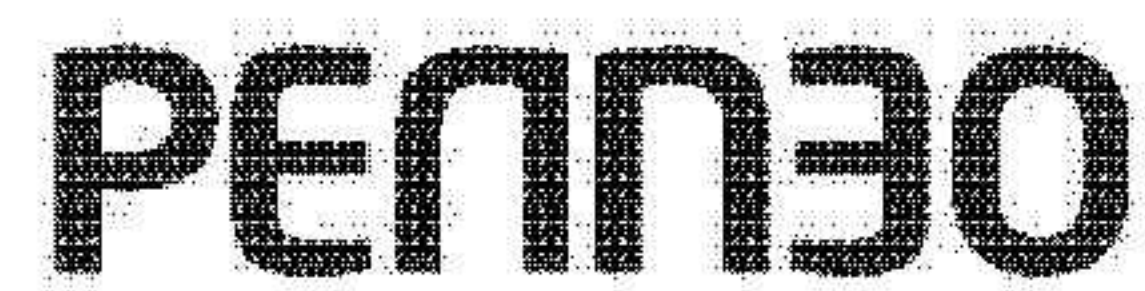
### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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/validate>

Penneo doku: 19770716xxxx-19680115xxxx-19750612xxxx-19730719xxxx



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."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 15:47:17 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 läst 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](mailto: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/validate>

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop Brommaplan AB, org.nr 559136-7213

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop Brommaplan AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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. 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, förfälskning, 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 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 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 inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 ensamt 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

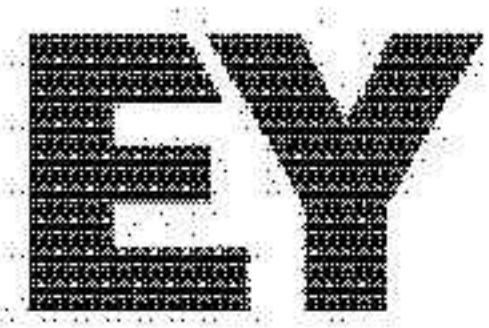
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Revelop Brommaplan AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.



**Building a better  
working world**

#### *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.

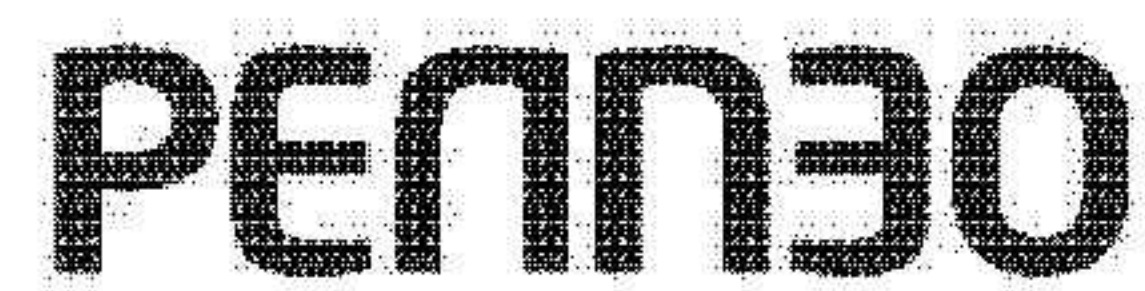
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



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."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 15:47:17 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 läst 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](mailto: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/validate>